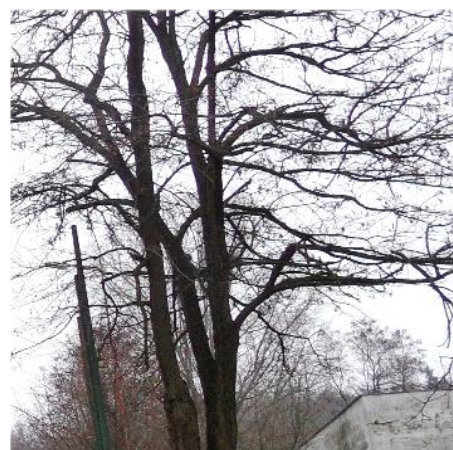
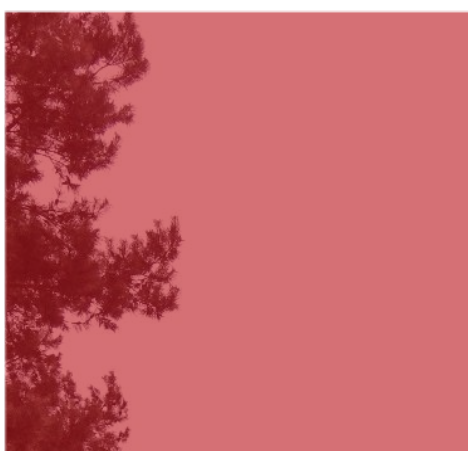


Správa o Ocenení

Bývalý areál Stredného odborného
energetického učilišťa,
Bratislava – Záhorská Bystrica,
Slovensko



Ústav stavebnej ekonomiky, s.r.o.
Znalecká a expertízna organizácia
Miletičova č.21
821 09 Bratislava

Jones Lang LaSalle, s.r.o.
Astoria Palace
Hodžovo námestie 1/A
811 06 Bratislava
Slovakia

Miroslav Škodáček
Peter Nitschneider MRICS

Tel: +421 2 59 20 99 20
Fax: +421 2 59 20 99 10

miroslav.skodacek@eu.jll.com
peter.nitschneider@eu.jll.com

19.01.2017

Vážený pán/pani,

OCENENIE A SPRÁVA O OCENENÍ BÝVALÉHO AREÁLU STREDNÉHO ODBORNÉHO ENERGETICKÉHO UČILIŠŤA V BRATISLAVE – ČASŤ ZÁHORSKÁ BYSTRICA, SLOVENSKO

V súlade so zmluvnou objednávkou na ocenenie vyššie uvedeného areálu, datovanou 1. decembra 2016, sme radi, že Vám môžeme prezentovať túto hodnotiacu správu. Sme si vedomí, že ohodnotenie je potrebné pre účely možného budúceho predaja areálu SOEU.

Predmetný areál sme navštívili dňa 22. decembra 2016 a ozrejmili sme si všetky nejasnosti súvisiace s veľkosťou a typom pozemku, nehnuteľnosťami, územného plánovania a všetkých aspektov zvažovaných pri investovaní (nákupe a predaji).

Neboli sme požiadaní, aby sme posúdili možné riziká pre životné prostredie. Úrad Bratislavského samosprávneho kraja nám poskytol všetky náležité údaje o predmetnom areáli a predpokladáme, že tieto údaje boli pripravené v súlade s Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Property measurement (1. vydanie, Máj 2015).

Metóda oceňovania

Naše ocenenie bolo vykonané v súlade s RICS Valuation – Professional Standards (incorporating the International Valuation Standards) - Global edition, január 2014. Ocenenie je založené na trhovej hodnote nehnuteľnosti v deň ocenenia, definované RICS ako:

„Je to odhadovaná suma, za ktorú by sa predmetná nehnuteľnosť mohla previesť ku dňu ocenenia medzi potenciálnym kupujúcim a potenciálnym predávajúcim za podmienok trhového mechanizmu, po primeranom oboznámení sa s nehnuteľnosťou, kde obe strany konajú vedome, opatrne a bez nátlaku.“

Plný výklad komentáru k tejto definícii je uvedený v dodatku 3. Táto správa podlieha, a je potrebné čítať ju so zreteľom na priložené Všeobecné princípy prijaté pre prípravu oceňovania a správ a naše Všeobecné obchodné podmienky ktoré sú priložené v prílohách 1 a 2.

S prihliadnutím na obsah tejto Správy sme toho názoru, že trhovú hodnotu bývalého areálu Stredného odborného energetického učilišťa nachádzajúceho sa v Bratislave – časť Záhorská Bystrica, v Slovenskej republike, s výhradou predpokladov uvedených v nasledujúcej Správe, bola dňa 31. decembra 2016, v oblasti:

**TRHOVÁ HODNOTA BÝVALÉHO AREÁLU STREDNÉHO ODBORNÉHO ENERGETICKÉHO UČILIŠŤA V
BRATISLAVE**

€ 2,500,000

(Dva milióny päťsto tisíc eur)

Trhová hodnota je chápaná ako odhadovaná hodnota nehnuteľnosti bez ohľadu na náklady spojené s predajom alebo kúpou, a bez nároku na zrážky za všetky s tým súvisiace dane. V trhovej hodnote teda nie sú započítané akékoľvek výdavky spojené s predajom, alebo na zdanenie, ktoré by mohli nastať v prípade predaja. Oceňovaná nehnuteľnosť je posudzovaná, ako nehnuteľnosť bez akéhokoľvek zaťaženia úverom alebo inými poplatkami s tým súvisiacimi.

Náklady na predaj a kúpu môžu zahŕňať nasledovné:

- (a) Zdanenie kúpy (Stamp duty) sa netýka prevodu vlastníctva k podielom spoločnosti vlastniacej nehnuteľnosť. Zdanenie prevodu vlastníctva pri predaji nehnuteľnosti je na Slovensku zrušené od 1. januára 2005;
- (b) Registrácia na súde a notárske poplatky sú rôzne v závislosti od konkrétnej transakcie, avšak ich objem nie je markantný.
- (c) Odmena za realitné činnosti spojené s predajom 1-3% z kúpnej ceny nehnuteľnosti plus DPH. Je pravdepodobné, že predajcovi prislúcha odmena vo výške 1% pri väčšom investičnom predaji a vyššia odmena okolo 3% prislúcha pri kúpe pozemku.

Táto Správa o ocenení bývalého areálu stredného odborného energetického učilišťa v Bratislave bola pripravená pre a iba pre Ústav stavebnej ekonomiky, s.r.o. za účelom pomoci pri ocenení predmetného areálu k 31. decembru 2016 na základe trhovej hodnoty na účely možného budúceho predaja areálu SOEU a pre žiadny iný účel. Do najväčšej možnej miery dovolenej zákonom neakceptujeme zodpovednosť ani záväzky vyplývajúce z tejto správy, ani zo žiadnej jej časti, ak by bola použitá na iné účely alebo poskytnutá inej osobe alebo strane, či už s našim súhlasom alebo bez, okrem prípadu nášho výslovného predchádzajúceho súhlasu v písomnej forme.

Na záver a v súlade s našou bežnou praxou potvrdzujeme, že táto správa je dôverná pre strany, ktorým je určená na konkrétny a na ňu sa vzťahujúci účel. Neprijíma sa žiadna zodpovednosť voči tretej osobe a Správa ako celok, ani akékoľvek jej časti či odkazy na ňu, nemôžu byť zverejnené v akomkoľvek dokumente, vyhlásení alebo vestníku, ani v akejkoľvek komunikácii s tretími stranami bez nášho predchádzajúceho písomného súhlasu s formou a kontextom, v ktorom sa má objaviť.

S pozdravom,



Peter Nitschneider MRICS
Vedúci oddelenia Oceňovania
Jones Lang LaSalle, s.r.o.

Obsah

1	Zhrnutie	6
2	Poloha	8
2.1	Makro Lokalita.....	8
2.2	Mikro Lokalita.....	9
3	Popis	10
3.1	Pozemok.....	10
3.2	Služby	10
3.3	Popis a stav areálu	10
3.4	Pôdne podmienky a znečistenia	11
4	Právne vzťahy	12
4.1	Vlastníctvo	12
4.2	List vlastníctva	13
4.3	Územné plánovanie	14
5	Ekonomika Slovenska (Mesačný bulletin NBS, December 2016)	15
5.1	Slovenská ekonomika	15
6	Komentár k oceneniu	18
6.1	Metodológia ocenenia.....	18
6.2	Všeobecné oceňovacie predpoklady	19
6.3	Špecifické oceňovacie predpoklady – Reziduálna metóda	20
6.4	Špecifické oceňovacie predpoklady – porovnávací metóda.....	21
6.5	Zhrnutie Ocenenia	23
7	Zoznam dokumentov použitých v Správe o ocenení.....	24
	Prílohy	25

Prílohy

Príloha 1	Všeobecné princípy aplikované pri Správe o Ocenení a pri oceňovaní
Príloha 2	Všeobecné obchodné podmienky
Príloha 3	Anglická definícia trhovej hodnoty nehnuteľnosti
Príloha 4	Mapa
Príloha 5	Katastrálna mapa
Príloha 6	Výpis listov vlastníctva z katastra nehnuteľností
Príloha 7	Fotografie
Príloha 8	Kalkulácia

1 Zhrnutie



Adresa

Bývalý areál Stredného odborného energetického učilišťa, Donská 64, 841 06 Záhorská Bystrica - Bratislava

Poloha

Areál SOEU sa nachádza v Bratislave v časti Záhorská Bystrica (Bratislava IV). Lokalita, v ktorej sa predmetný areál nachádza, je považovaná prevažne za obytnú zónu so zástavbou najmä rodinných domov. Hlavný vchod do areálu SOEU je z Donskej ulice.

Popis

Areál stredného odborného energetického učilišťa bol využívaný približne do rokov 2008 – 2009. Po týchto rokoch bol objekt uzavretý a iba sporadicky udržiavaný. Areál je napojený na všetky hlavné siete ako napr. voda, plyn, elektrina. Areál taktiež disponuje vlastnou čističkou odpadových vôd (toho času nevyužívaná).

Vlastníctvo

Bola nám dodaná kópia výpisu listu vlastníctva z katastra nehnuteľností zo dňa 21.12.2016, LV č. 4526, katastrálne územie Záhorská Bystrica, potvrdzujúca vlastníctvo Bratislavského samosprávneho kraja k pozemkom a stavbám na nich. Všetky parcely na vyššie uvedenom liste vlastníctva sú evidované ako parcely registra „C“.

List vlastníctva č. 4526 identifikuje celkovo 46 parciel s celkovou výmerou 58 319 m². **Predmetom tohto ocenenia, na základe objednávky, je iba 29 parciel s celkovou výmerou 48 331 m².**

Ocenenie k 31. decembru 2016

S prihliadnutím na obsah tejto Správy sme toho názoru, že trhovú hodnotu bývalého areálu Stredného odborného energetického učilišťa nachádzajúcich sa v Bratislave, Slovenskej republike, s výhradou predpokladov uvedených v tejto Správe, bola dňa 31. decembra 2016, v oblasti:

**TRHOVÁ HODNOTA BÝVALÉHO AREÁLU STREDNÉHO
ODBORNÉHO ENERGETICKÉHO UČILIŠŤA V BRATISLAVE**

€ 2,500,000

(Dva milióny päťsto tisíc eur)

2 Poloha

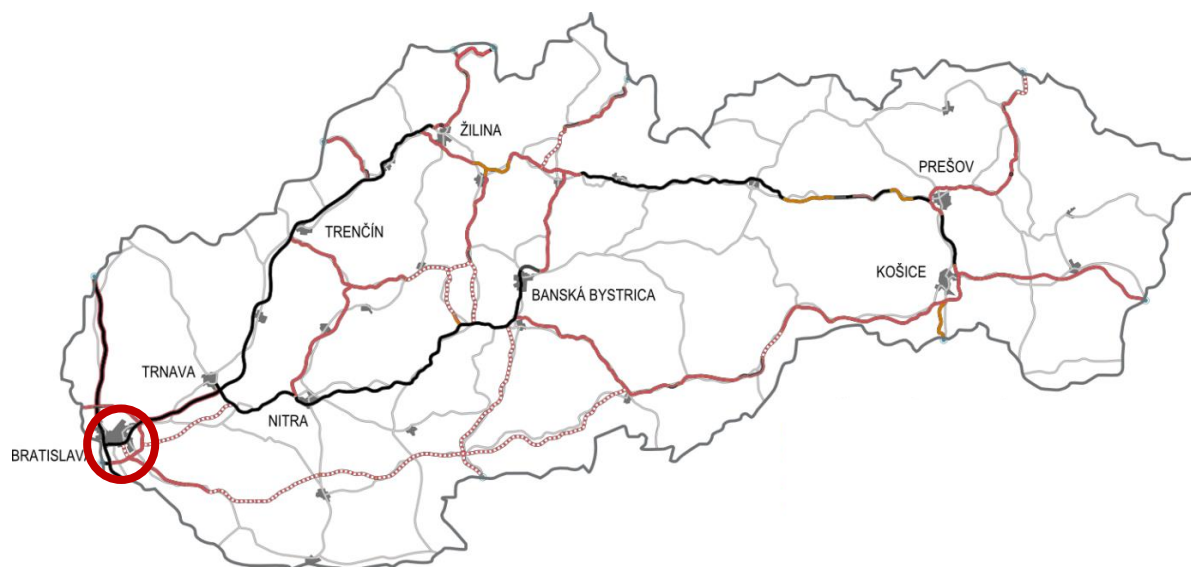
2.1 Makro Lokalita

Bývalý areál Stredného odborného energetického učilišťa sa nachádza v Slovenskej republike, vnútrozemskej krajine strategicky umiestnenej v strednej Európe, hraničiacej s Českom, Poľskom, Ukrajinou, Maďarskom a Rakúskom.

Krajina zaznamenala výrazný progres za posledných 10 rokov, s vyvrcholením vo forme vystupu do EU v Máji 2004 a Eurozóny v 2009.

Mapa nižšie ukazuje polohu Bratislavy, kde sa nachádza oceňovaný areál v kontexte Slovenska.

Mapa 1: Poloha pozemkov v kontexte Slovenska



Zdroj: JLL, 2016

Slovenská republika je v súčasnosti rozdelená do 8 administratívnych celkov pomenovaných po najvýznamnejšom meste v danom samosprávnom kraji: Bratislavský kraj, Trnavský kraj, Trenčiansky kraj, Nitriansky kraj, Žilinský kraj, Banskobystrický kraj, Prešovský kraj a Košický kraj.

Predmetný areál sa nachádza v Bratislavskom kraji. Bratislavský kraj leží na krajnom juhozápade Slovenska a je rozlohou najmenší na Slovensku. Svojou južnou časťou pozdĺž toku Dunaja kopíruje štátnu hranicu s Maďarskom a na západe pozdĺž toku Moravy hraničí s Rakúskom.

Bratislava je hlavné mesto Slovenska a zároveň je jeho najväčšie mesto s populáciou približne 450,000 obyvateľov, čo predstavuje približne 9 % populácie krajiny.

Do mesta Bratislava je prístup po nasledovných cestách a diaľniciach:

Diaľnica:

- D2 zo severo-západu resp. juhu
- D1 zo severo-východu

Diaľnice z okolitých krajín:

- Česka republika - Diaľnica D2 (Praha) → E65 (Brno)
- Maďarsko - E75 (Gyor, Budapešť)
- Rakúsko - E58 (Viedeň)

2.2 Mikro Lokalita

Predmetný areál sa nachádza v Bratislave, v časti Záhorská Bystrica (Bratislava IV), ktorá je situovaná v severo-západnej časti mesta.

Mikrolokalita areálu je považovaná prevažne za obytnú zónu so zástavbou najmä rodinných domov. Hlavný vchod do areálu SOEU je z Donskej ulice. Areál je situovaný v mierne svahovitom teréne, z juhu je ohraničený stromami a zo severu cestou Na Holom vrchu, ktorá vedie do súkromnej zástavby rodinných domov.

3 Popis

3.1 Pozemok

Charakteristika

Pozemok je umiestnený v katastrálnom území Záhorská Bystrica. Jedná sa o pozemok s mierne svahovitým terénom. Predmetný pozemok sa skladá celkovo zo 46 parciel s celkovou výmerou 58 319 m². **Predmetom tohto ocenenia, na základe objednávky, je iba 29 parciel s celkovou výmerou 48 331 m².**

Katastrálna mapa je priložená v Prílohe 5 tejto správy.

Prístup

Predmetný areál má dobrý dopravný prístup z Donskej cesty, ktorá je priamo napojená na cestu Pri Vápenickom potoku. Hodonínska ulica, ktorá je hlavnou cestou vedúcou cez Záhorskú Bystricu je vzdialená približne 1,5 km od predmetného areálu SOEU.

3.2 Služby

Predmetný areál je napojený na všetky hlavné inžinierske siete ako napr. voda, plyn, elektrina. Areál taktiež disponuje vlastnou čističkou odpadových vôd.

3.3 Popis a stav areálu

Predmetný areál bol využívaný až do rokov 2008 – 2009 ako Stredné odborné energetické učilište a denne navštevovaný približne 660 žiakmi. Celková výmera areálu, ktorá je predmetom ocenenia, je 48 331 m². V rámci areálu sa nachádza viacero budov, kde väčšina je v dezolátnom a neužívania schopnom stave (bez zásadných investícií).

Budova školy, ktorá bola podľa našich informácií postavená okolo rokov 1977 - 1978, disponuje v jednej časti štyrmi a v ďalšej dvomi nadzemnými podlažiami. Budova má železobetónový skelet, obvodové a deliace steny sú murované. Budova má jedno schodisko, nie je vybavená výťahom. Vykurovanie a príprava TÚV bola zabezpečená cez plynovú kotolňu, ktorá je umiestnená v areáli. Budova je vybavená radiátormi, podlahy sú väčšinou pokryté kobercami, linoleom alebo keramickou dlažbou. Objekt je napojený na verejný rozvod vody, kanalizáciu a rozvod elektrickej energie. Počas našej obhliadky sme na stenách videli pleseň, praslíny ako aj miestami zatekajúcu strechu. Budova síce nie je v dezolátnom stave, ale na prevádzku by potrebovala generálnu opravu a modernizáciu.

Budova internátu bola postavená približne v roku 1976. Budova má železobetónový skelet, obvodové a deliace steny sú murované. Budova má jedno schodisko a je vybavená jedným výťahom s nosnosťou do 500kg. Prvé nadzemné podlažie obsahuje vstupný vestibul, kancelárie, sociálne zariadenia, bufet a jedáleň s kuchyňou. Priestory jedálne a kuchyne sú v dezolátnom stave, nakoľko tu zateká zo strechy a steny sú z veľkej časti plesnivé. Druhé až ôsme nadzemné podlažie bolo využívané ako internát pre učňov a vychovávateľov. Budova internátu má celkovo osem nadzemných podlaží a je čiastočne podpivničená. Ako sme boli informovaní, piate a šieste nadzemné podlažie má zrenovované sociálne zariadenia a vymenené okná za plastové. Väčšina budovy síce nie je v dezolátnom stave, ale na prevádzku by potrebovala generálnu opravu.

Telocvičňa bola taktiež postavená približne v roku 1977 a je priamo napojená na budovu školy spojovacou chodbou. Telocvičňa je čiastočne podpivničená a využívaná ako protiatómový kryt, ktorý je stále v prevádzke. Inventarizácia atómového krytu prebehla v novembri 2016. Atómový kryt má vlastný zásobník vody, funkčnú strojovňu a diesलगрегát na naftu. Keďže protiatómový kryt je stále v prevádzke, nemôže byť nenávratne zrušený. Telocvičňa si taktiež vyžaduje generálnu opravu, nakoľko zo strechy zateká a parkety v telocvični sú zvlhnuté a z veľkej časti zničené.

V areáli sa taktiež nachádza samostatná budova bývalej plavárne, ktorá bola využívaná približne od roku 1977. Jedná sa o jednopodlažný objekt, ktorého zvislé nosné konštrukcie sú z betónových dielcov, štítové a deliace steny sú murované. Počas našej obhliadky sme zistili, že budova má narušenú statiku, sú tu viditeľné praskliny, prepady podlahy, ako aj plesnivé steny. Plaváreň momentálne nie je užívania schopná a vyžaduje si celkovú generálnu opravu.

Budova dielne bola podľa našich informácií postavená približne medzi rokmi 1977-1980. Budova je rozdelená do častí A, B, Ca, Cb a D. Väčšina častí budovy má jedno nadzemné podlažie s vysokým stropom, časti Ca a D majú až tri nadzemné podlažia. Časti Ca, Cb a D sú podpivničené. V mnohých častiach budovy zateká, miestami sa objavujú praskliny a plesnivé steny. Boli sme informovaní, že budova je zatiaľ staticky v poriadku.

Všetky budovy v areáli sú napojené na verejný rozvod vody, kanalizáciu a rozvod elektrickej energie.

V areáli sa taktiež nachádza dvanásť garáží, ktoré sú momentálne prenajaté a užívané obyvateľmi susediacej bytovky. V zadnej časti areálu sa nachádzajú garáže pre nákladné autá. Tieto garáže nie sú v súčasnosti využívané. Počas našej obhliadky nám nebolo umožnené nahliadnutie do priestorov garáží.

Areál SOEU je taktiež vybavený vlastnou čističkou odpadových vôd, avšak táto stavba na základe objednávky nie je predmetom tohto ocenenia.

Ako sme už vyššie spomínali, väčšina budov si vyžaduje rozsiahle opravy a investície. Sme toho názoru, že najekonomickejšou variantou využitia predmetného areálu je celková asanácia všetkých budov a príprava pozemku pre novú výstavbu. Protiatómový kryt, ktorý sa nachádza pod telocvičňou, nemôže byť zrušený, čím sa atraktivita daného pozemku zásadne zhoršuje a znižuje jeho hodnotu.

Všeobecný stav predmetného areálu

V čase prehliadky nebol areál užívania schopný, nakoľko jeho prevádzka skončila približne v roku 2008. Keďže budovy v areáli nie sú vykurované a pravidelne udržiavané, väčšina priestorov mala plesnivé steny, praskliny alebo bola narušená ich statika.

Fotografie zhotovené v deň prehliadky sú zahrnuté v prílohe 7 tejto správy.

3.4 Pôdne podmienky a znečistenia

Sme si vedomí, že predmetný areál nemá žiadny negatívny vplyv na životné prostredie, človeka či okolité budovy.

Okrem toho si nie sme vedomí obsahu akéhokoľvek environmentálneho auditu alebo iných skúmaní alebo reportu súvisiacich so životným prostredím, ktoré by boli vykonané na pozemku alebo na budovách a ktoré môžu upozorniť na existenciu alebo možnosť akéhokoľvek environmentálneho znečistenia. Naše ocenenie vychádza z predpokladu, že predmetný areál nepostihuje žiadna potenciálna kontaminácia alebo iné environmentálne riziko.

4 Právne vzťahy

4.1 Vlastníctvo

Na základe predloženého listu vlastníctva rozumieme, že výhradným vlastníkom pozemkov a stavieb je Bratislavský samosprávny kraj. Detailný prehľad parciel registrovaných katastrálnym úradom (GKÚ Bratislava) a ich výmer je špecifikované nižšie.

Tabuľka 3a: Rozpis parciel listu vlastníctva č.4526

No.	Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera v m ²	Vlastník
1	3251	Zastavané plochy a nádvoria	1 781	Bratislavský samosprávny kraj
2	3252	Zastavané plochy a nádvoria	321	
3	3253/ 3	Zastavané plochy a nádvoria	33 477	
4	3253/ 9	Zastavané plochy a nádvoria	18	
5	3253/ 10	Zastavané plochy a nádvoria	1 083	
6	3253/ 11	Zastavané plochy a nádvoria	951	
7	3253/ 12	Zastavané plochy a nádvoria	2 442	
8	3253/ 13	Zastavané plochy a nádvoria	186	
9	3253/ 14	Zastavané plochy a nádvoria	710	
10	3253/ 15	Zastavané plochy a nádvoria	1 262	
11	3253/ 17	Ostatné plochy	45	
12	3253/ 19	Zastavané plochy a nádvoria	39	
13	3253/ 22	Zastavané plochy a nádvoria	14	
14	3253/ 26	Zastavané plochy a nádvoria	34	
15	3253/ 34	Zastavané plochy a nádvoria	1 154	
16	3253/ 35	Zastavané plochy a nádvoria	4 256	
17	3253/ 38	Zastavané plochy a nádvoria	85	
18	3253/ 64	Zastavané plochy a nádvoria	19	
19	3253/ 65	Zastavané plochy a nádvoria	18	
20	3253/ 66	Zastavané plochy a nádvoria	18	
21	3253/ 67	Zastavané plochy a nádvoria	18	
22	3253/ 68	Zastavané plochy a nádvoria	19	
23	3253/ 69	Zastavané plochy a nádvoria	19	
24	3253/ 70	Zastavané plochy a nádvoria	18	
25	3253/ 71	Zastavané plochy a nádvoria	18	
26	3253/ 72	Zastavané plochy a nádvoria	18	
27	3253/ 73	Zastavané plochy a nádvoria	18	
28	3253/ 74	Zastavané plochy a nádvoria	18	
29	3253/131	Zastavané plochy a nádvoria	272	
Celkovo			48 331	

Zdroj: Výpis z listu vlastníctva z katastra nehnuteľností LV č: 4526, Katastrálne územie Záhorská Bystrica, zo dňa 21.12.2016

Zvyšné pozemky uvedené na LV č. 4526 na základe objednávky nie sú predmetom tohto ocenenia.

Tabuľka 3b: Stavby umiestnené na parcelách listu vlastníctva č.4526:

No.	Na parcele číslo	Popis stavby	Súpisné číslo	Vlastník
1	3253/ 64	garáž	4014	Bratislavský samosprávny kraj
2	3253/ 65	garáž	4015	
3	3253/ 66	garáž	4016	
4	3253/ 67	garáž	4017	
5	3253/ 68	garáž	4018	
6	3253/ 69	garáž	4019	
7	3253/ 9	garáž	4020	
8	3253/ 70	garáž	4021	
9	3253/ 71	garáž	4022	
10	3253/ 72	garáž	4023	
11	3253/ 73	garáž	4024	
12	3253/ 74	garáž	4025	
13	3251	internát	7814	
14	3252	kotolňa	7814	
15	3253/ 10	škola s telocvičňou	7814	
16	3253/ 11	škola s telocvičňou	7814	
17	3253/ 12	dielne	7814	
18	3253/ 14	garáže	7814	
19	3253/ 15	plaváreň	7814	

Zdroj: Výpis z listu vlastníctva z katastra nehnuteľností LV č: 4526, Katastrálne územie Záhorská Bystrica, zo dňa 21.12.2016

Zvyšné stavby uvedené na LV č. 4526 na základe objednávky nie sú predmetom tohto ocenenia.

4.2 List vlastníctva

Bola nám dodaná kópia výpisu listu vlastníctva z katastra nehnuteľností zo dňa 21.12.2016, LV č. 4526, katastrálne územie Záhorská Bystrica, potvrdzujúca vlastníctvo Bratislavského samosprávneho kraja k pozemkom a stavbám na nich. Všetky parcely na vyššie uvedenom liste vlastníctva sú evidované ako parcely registra „C“.

List vlastníctva č. 4526 identifikuje celkovo 46 parciel s celkovou výmerou 58 319 m². **Predmetom tohto ocenenia , na základe objednávky, je iba 29 parciel s celkovou výmerou 48 331 m².**

Na základe informácie z návrhu geometrického plánu sa z pôvodnej parc. č. 3253/3 odčleňujú novovzniknuté parc.č. 3253/186 o výmere 571 m² a parc.č. 3253/187 o výmere 1 292 m². Novovytvorené parcely nie sú predmetom tohto ocenenia a preto bola ponížená výmera parcely 3253/3 na 33 477 m².

Výpis z listu vlastníctva z katastra nehnuteľností LV č. 4526 k.ú. Záhorská Bystrica, neeviduje žiadne záložné práva na parcely, ktoré sú predmetom tohto ocenenia.

Vo výpise evidujeme iba vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č.79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods.4 zákona č.251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., IČO: 36361518, so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa GP č.35735325-197/2012 na pozemku s parcelným číslom 3253/13, 3253/38, 3253/3, 3253/120, 3253/121, 3253/23 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x22kV VN linka č.212 na trase BA TC2 – Rz Stupava, Z-21424/12.

Pre účely tohto ocenenia sme predpokladali, že akékoľvek úvery boli splatené a vyrovnané ku dňu ocenenia a všetky vecné bremená, práva prechodu a prejazdu sú zachované pri zmene vlastníka a nevytvárajú žiadne ďalšie finančné záväzky.

4.3 Územné plánovanie

Boli sme informovaní, že zmysle schváleného územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 platného od 01.09.2007, podľa záväznej časti, sa parcela č. 3253/3 k. ú. Záhorská Bystrica nachádza v stabilizovanom území určenom pre funkciu občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód 201.

Charakteristika územia:

Plochy občianskej vybavenosti slúžiace predovšetkým pre umiestňovanie stavieb a zariadení administratívy, verejnej správy, kultúry, cirkvi, zariadení obrany a bezpečnosti, ubytovania cestovného ruchu, verejného stravovania, obchodu, a služieb celomestského a nadmestského významu, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, vedy a výskumu, školstva a požiarnej ochrany.

Funkčné využitie:

- prevládajúce : využitie pre objekty a zariadenia celomestského a nadmestského významu
- prípustné: objekty a zariadenia pre obyvateľov bývajúcich v spádovom území

V stabilizovanom území ÚP ponecháva súčasné funkčné využitie. Stabilizované územie charakterizuje určitý spôsob zástavby, ktorý výrazne podmieňuje možnosti jeho dotvárania novými investíciami. V dotváraní týchto území je potrebné rešpektovať súčasné funkčné využitie a zachovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Jedná sa v zásade o nadstavby, dostavby a prístavby objektov, využitie podkroví, úpravy a dovybavenie vnútroblokových priestorov, výstavby v prielukách a pod. V dotváraní týchto území je potrebné rešpektovať súčasné funkčné využitie a zachovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Prístup na predmetný pozemok je zabezpečený z jestvujúcej komunikácie.

Pre potreby tohto ocenenia nám neboli poskytnuté žiadne kolaudačné rozhodnutia. Pre účely tohto ocenenia sme predpokladali, že predmetný areál má potrebné územné rozhodnutie, stavebné povolenie a je skolaudovaný. Jedná sa o základ, na ktorom sme založili naše ocenenie.

5 Ekonomia Slovenska (Mesačný bulletin NBS, December 2016)

5.1 Slovenská ekonomika

Ekonomia

V októbri 2016 došlo z medzikvartálneho pohľadu k zrýchleniu mesačných indikátorov. V prípade priemyselnej produkcie, či exportu však bolo výrazné zrýchlenie ovplyvnené najmä slabšími výsledkami v 3. štvrtroku. Tie by teda mali byť čiastočne vykompenzované vývojom v závere tohto roka. Priemyselná produkcia vzrástla oproti priemeru 3. štvrtroku o 5,8 % a export tovarov o 3,4 %. Okrem výroby áut (ktorá je pôvodcom doterajšieho rozkolísaného vývoja) sa medzikvartálne darilo aj výrobe, či vývozu gumárenského a metalurgického priemyslu.

Tržby v ekonomike vzrástli oproti priemeru 3. štvrtroku o 0,3 %. K ich zrýchleniu prispeli tržby v priemysle a vo veľkoobchode. Dovozy na krytie domáceho dopytu však stále zostávajú pod úrovňou predchádzajúceho štvrtroku. Dokonca aj v dovozoch spotrebných predmetov do maloobchodnej siete zatiaľ nie je viditeľné štandardné predzásobenie pred Vianocami.

Tabuľka 4: Základné makroekonomické ukazovatele SR

(medziročné zmeny v %, ak nie je uvedené inak)

	Hrubý domáci produkt	HICP	Ceny priemyselných výrobkov	Zamestnanosť ESA 2010	Miera nezamestnanosti (%)	Index priemyselnej produkcie	Tržby za vybrané odvetvia ¹⁾	Indikátor ekonomického sentimentu (dlhodobý priemer=100)	M3 na analytické účely ²⁾	Úvery nefinančným spoločnostiam	Úvery domácim subjektom	Bilancia štátneho rozpočtu (mil. EUR)	Saldo verejnej správy (% z HDP)	Hrubý dlh verejnej správy (% z HDP)	Bežný účet (% z HDP)	Obchodná bilancia (% z HDP)	USD/EUR výmenný kurz (priemer za obdobie)
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
2008	5,6	3,9	6,1	3,2	9,6	2,9	-	99,3	4,9	15,3	25,3	-704,0	-2,4	28,5	-6,2	-1,8	1,4708
2009	-5,4	0,9	-2,6	-2,0	12,1	-15,5	-16,6	77,3	-2,8	-3,3	11,0	-2 791,3	-7,8	36,3	-3,4	0,4	1,3948
2010	5,0	0,7	-2,7	-1,5	14,4	8,1	8,3	98,7	7,8	1,6	12,5	-4 436,1	-7,5	41,2	-4,7	-0,1	1,3257
2011	2,8	4,1	2,7	1,8	13,6	5,2	6,1	98,8	2,9	7,6	11,1	-3 275,7	-4,3	43,7	-5,0	-0,1	1,3920
2012	1,7	3,7	3,9	0,1	14,0	8,0	4,4	94,0	8,8	-2,3	10,3	-3 810,7	-4,3	52,2	0,9	3,4	1,2848
2013	1,5	1,5	-0,1	-0,8	14,2	3,8	1,8	90,4	6,4	1,7	10,2	-2 023,3	-2,7	54,7	1,8	4,1	1,3281
2014	2,6	-0,1	-3,5	1,4	13,2	8,6	2,6	100,4	2,5	1,2	13,1	-2 923,4	-2,7	53,6	1,2	3,8	1,3285
2015	3,8	-0,3	-4,2	2,0	11,5	7,0	7,3	99,7	11,5	6,8	13,0	-1 932,6	-2,7	52,5	0,2	2,7	1,1095
2015 Q4	4,6	-0,5	-4,8	2,0	11,0	5,1	8,4	99,0	11,5	6,8	13,0	-	-4,4	52,5	0,7	1,5	1,0953
2016 Q1	3,4	-0,5	-5,3	2,2	10,4	2,3	5,8	102,6	10,1	3,1	12,8	-	-2,0	52,2	-0,6	3,4	1,1020
2016 Q2	3,8	-0,6	-5,2	2,3	9,6	6,2	6,3	98,7	9,7	0,7	13,4	-	-1,7	53,3	1,3	4,6	1,1292
2016 Q3	3,0	-0,7	-4,2	2,4	9,5	2,0	1,7	102,4	9,3	3,8	12,9	-	-	-	-1,6	2,0	1,1166
2015 Dec.	-	-0,5	-4,5	-	10,6	5,7	8,5	96,3	11,5	6,8	13,0	-751,2	-	-	-	-	1,0877
2016 Jan.	-	-0,6	-5,2	-	10,4	2,0	8,2	102,5	11,3	4,4	12,9	8,6	-	-	-	-	1,0860
2016 Feb.	-	-0,3	-4,7	-	10,1	7,1	6,6	102,6	10,5	2,8	12,6	-842,7	-	-	-	-	1,1093
2016 Mar.	-	-0,5	-5,9	-	9,9	-1,9	2,7	102,8	10,1	3,1	12,8	-44,8	-	-	-	-	1,1100
2016 Apr.	-	-0,4	-5,6	-	9,6	7,5	6,0	99,6	10,9	3,3	12,9	232,8	-	-	-	-	1,1339
2016 Máj	-	-0,7	-5,6	-	9,5	9,0	6,9	98,0	10,8	1,5	13,3	-465,4	-	-	-	-	1,1311
2016 Jún	-	-0,7	-4,5	-	9,5	2,4	6,0	98,6	9,7	0,7	13,4	375,1	-	-	-	-	1,1229
2016 Júl	-	-0,9	-4,6	-	9,4	-13,8	-5,6	103,9	8,9	4,6	13,7	112,2	-	-	-	-	1,1069
2016 Aug.	-	-0,8	-4,8	-	9,4	17,2	8,0	99,9	9,0	4,7	13,0	13,1	-	-	-	-	1,1212
2016 Sep.	-	-0,5	-3,2	-	9,4	4,1	3,4	103,4	9,3	3,8	12,9	-33,2	-	-	-	-	1,1212
2016 Okt.	-	-0,3	-2,8	-	9,1	3,4	2,8	102,8	8,7	4,7	12,9	223,7	-	-	-	-	1,1026
2016 Nov.	-	-0,2	-	-	-	-	-	101,3	-	-	-	-201,6	-	-	-	-	1,0799

Zdroj: ŠÚ SR, MF SR, Európska komisia a NBS.

1) Stále ceny (sezónne očistené).

2) Agregát M3 na analytické účely zahŕňa pod položkou obeživo len reálnu emisiu v držbe verejnosti (podľa metodiky používanej do konca roka 2008).

Trh práce

Zamestnanosť v októbri vzrástla medziročne o 2,6 %. Oproti 3. štvrťroku (2,7 %) išlo o mierne spomalenie. Medzimesačne počet zamestnaných vzrástol len nepatrne, a to o 0,03 %. Čiastočne to mohol ovplyvniť rastúci nesúlad medzi dostupnou pracovnou silou a požiadavkami firiem brzdiaci prijímanie nových zamestnancov. Hlavným podporným odvetvím za posledné 3 mesiace sú naďalej služby, pričom dynamicky rastú oblasti IT a komunikácie, ubytovania a stravovania (súvisiace so zlepšeným vývojom v cestovnom ruchu), doprava a ďalšie trhové služby (administratívne služby, reklamné činnosti, poradenstvo a podobne). Podstatným dielom prispieva k tvorbe pracovných miest aj priemysel, a to najmä v nosných segmentoch ako výroby z gumy a plastu, kovospracujúci priemysel, stroje a zariadenia, ako aj automobilový priemysel. Nedarí sa však stavebníctvu, v ktorom firmy zatiaľ nedokážu nájsť adekvátnu náhradu za ukončené eurofondové investície. Napriek slabému medzimesačnému vývoju v októbri aktuálne mesačné predstihové indikátory hovoria o pokračovaní rastu zamestnanosti v najbližšom období. Preto by mal byť jej rast za štvrtý štvrťrok silnejší v porovnaní s októbrom a približne v súlade s predikciou P4Q-2016.

V októbri spomalila mzda za vybrané odvetvia z hľadiska medziročnej dynamiky na 2,3 %, čo je výrazne pomalšie v porovnaní s predošlým štvrťrokom (3,7 %). Najvýraznejší vplyv na spomalenie má momentálne stavebníctvo, kde pôsobí jednak vysoký objem vyplácaných miezd a odmien koncom minulého roka (aj vplyvom eurofondových projektov) a zároveň aj v aktuálnom období klesajúca produkcia. Spomalili aj mzdy v priemysle a službách, avšak možno predpokladať, že rastúca produkcia, resp. tržby podporia mzdy v zostávajúcich mesiacoch štvrťroka. Je možné, že niektoré firmy budú tiež optimalizovať mzdové náklady z dôvodu zvyšovania, resp. rušenia odvodových stropov, čo môže podporiť vyplatený objem miezd v de cembri. Podobný jav nastal aj v decembri 2012 pri vtedajších legislatívnych zmenách. Rast miezd po zvyšok tohto štvrťroka môže byť teda silnejší ako októbrových 2,3 %. Stabilne vysoké je tempo rastu miezd v obchode (4,8 %), kde sa zamestnávateľi vo väčšej miere snažia pritiahnuť a udržať zamestnancov formou zvyšovania miezd. Zaujímavý je tiež vývoj v sektore IT a komunikácie, kde mzdová dynamika spomalila a momentálne sú mzdy o 3 % nižšie ako pred rokom. Možno to čiastočne pripisovať vplyvu eurofondov aj v tomto odvetví. Do budúcich mesiacov je však dôvera v odvetví na základe konjunkturálnych prieskumov pomerne priaznivá.

Ceny

Medziročne ceny v novembri klesli o 0,2 % (v októbri pokles o 0,3 %). Medzimesačne ceny rástli o 0,1 %, k čomu prispel mierny rast cien potravín a služieb. Blíži sa koniec bezinflačného obdobia. Vývoj cien v novembri pokračoval plne podľa predpokladov. K spomaľovaniu medziročného poklesu prispeli najmä ceny potravín. Mierne zrýchlenie dynamiky dosiahli aj ceny služieb, ktoré je ale v porovnaní s vývojom na silom trhu práce naďalej relatívne nízke. Ceny služieb bez administratívnych cien pokračovali v postupnom miernom zrýchľovaní (na 1,8 % medziročne). S prihliadnutím na aktuálny vývoj cien v novembri a nové vstupné informácie očakávame v roku 2017 priemernú infláciu vyššiu ako 1 %.

K zrýchleniu inflácie by mali prispieť odznenie efektu nižšej DPH, silný trh práce, domáci dopyt, postupné zrýchľovanie dynamiky importných cien na strane dovozu, predpokladaný rast cien agrokomodít, ako aj zrýchlenie medziročného rastu cien ropy.

V decembri by mohli ceny dosiahnuť dynamiku prekračujúcu hranicu 0 %. Zrýchlenie inflácie k úrovni 0,8 % očakávame v 1. štvrťroku 2017. Naďalej by malo prevládať v 1. polroku nízkoinflačné prostredie.

Zhrnutie

Na začiatku posledného štvrťroka vykazujú indikátory ekonomickej aktivity v eurozóne mierne zrýchlenie. Maloobchodné tržby v októbri výraznejšie vzrástli. Predstihové indikátory naznačujú pokračovanie priaznivého vývoja aj koncom roka.

Na Slovensku sa začiatkom posledného štvrťroka zlepšili tvrdé indikátory. Po slabom 3. štvrťroku dochádza k postupnej akcelerácii priemyselnej výroby s pozitívnym vplyvom na exportnú výkonnosť. To sa následne prejavuje v raste tržieb v ekonomike.

Na trhu práce došlo v októbri k zastaveniu rastu zamestnanosti. Je to spôsobené na jednej strane poklesom zamestnanosti v stavebníctve, ktorého výkony sú naďalej veľmi slabé. Na strane druhej pretrvávajú v niektorých odvetviach nesúlad medzi dostupnou pracovnou silou a požiadavkami firiem brzdiaci prijímanie nových zamestnancov. Mzdy v októbri mierne spomalili tempo rastu, čo bolo spôsobené najmä nepriaznivým vývojom v stavebníctve a poklesom v IT sektore.

Medziročná inflácia dosiahla v novembri -0,2 %. Pokles cien sa naďalej zmiernuje. Prispieva k tomu nižší medziročný pokles cien potravín a menej tlmiaco tiež pôsobia ceny energií. Kladnú hodnotu by mala inflácia dosiahnuť v decembri s následnou akceleráciou k 1 % v priebehu roka 2017.

Zdroj: <http://www.nbs.sk/sk/publikacie/mesacny-bulletin-nbs>

6 Komentár k oceneniu

6.1 Metodológia ocenenia

Trhová hodnota nehnuteľnosti - definícia

Trhová hodnota nehnuteľnosti je Kráľovským Inštitútom Autorizovaných Znalcov (Royal Institution of Chartered Surveyors - RICS) definovaná nasledovne:

“Je to odhadovaná suma, za ktorú by sa predmetná nehnuteľnosť mohla previesť ku dňu ocenenia medzi potenciálnym kupujúcim a potenciálnym predávajúcim za podmienok trhového mechanizmu, po primeranom oboznámení sa s nehnuteľnosťou, kde obe strany konajú vedome, opatrne a bez nátlaku.”

RICS Valuation Standards, Globálne vydanie, Január 2014

Výber metódy

Predmetný areál sa v súčasnosti nachádza v stabilizovanom území vhodnom pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu. Myslíme si, že výstavba / prestavba areálu pri zachovaní súčasného územného plánu nie je ekonomicky najvhodnejšou alternatívou, keďže okolie areálu je prevažne využívané na bývanie.

Pre účel tohto ocenenia sme uvažovali, že najvhodnejšou alternatívou pre predmetný areál je zmena územného plánu pre účely výstavby rodinných domov. Neuvažovali sme s výstavbou / prestavbou na bytové jednotky, keďže areál sa nachádza v strede plochy určenej a využívanej na bývanie v rodinných domoch. V našom ocenení sme využili nižšie uvedené metódy:

Reziduálna metóda

Na odhad hodnoty pozemku bola použitá štandardná metóda ocenenia budúceho projektu. Reziduálna metóda je plne akceptovaná komorou RICS a jej štandardami (RICS Valuation Standards).

Reziduálna metóda sa využíva v prípade, ak je potrebné zistiť, či má predmetný pozemok stavebný potenciál. Metóda sa využíva najmä pri pozemku, ktorý je nezastavaný resp. zastavaný budovou, ktorú je ekonomicky výhodné odstrániť a na jej mieste postaviť novú.

Pri reziduálnej metóde sa najskôr určia všetky možné čisté budúce výnosy projektu od ktorého sú následne odpočítané všetky stavebné náklady, profesijné poplatky, bankové poplatky, plánovaný zisk developera ako aj náklady obetovanej príležitosti. Výsledná suma predstavuje hodnotu pozemku.

Zisk projektu zahŕňa všetky možné riziká spájajúce sa s realizáciou budúceho projektu. Štandardný plánovaný zisk sa pri málo rizikovom projekte (ak je predpredaj na úrovni 75% a viac) pohybuje približne na úrovni 10%, pri špekulatívnej výstavbe na úrovni okolo 20% - 25%. V našej kalkulácii sme uvažovali s plánovaným ziskom na úrovni 30% z dôvodu, že predmetný pozemok sa momentálne nachádza v stabilizovanej zóne a pre budúci najvýhodnejší projekt je potrebné zmeniť územný plán a na pozemku je situovaný protiatómový kryt, ktorý nie je možné nenávratne zrušiť. Vyššie uvedené dôvody navyšujú možné riziká projektu.

Predmetom tohto ocenenia je na základe objednávky iba časť areálu SOEU a to vo výmere 48 331 m².

Metóda porovnávania

Na odhad predajnej ceny individuálnych pozemkov bola použitá metóda porovnávania priameho predaja, založená na porovnaní nedávnych ponúk a predajov obdobných pozemkov v okolí alebo v oblasti konkurujúcej predmetu vlastníctva. Neoddeliteľnou súčasťou tohto prístupu je princíp substitúcie, ktorý sa zakladá na predpoklade, že tam, kde sú k dispozícii podobné nehnuteľnosti, tovar alebo služby v danej lokalite, racionálny kupujúci uprednostní možnosť s najnižšou cenou.

Pre účely tohto ohodnotenia sme získali údaje o porovnateľných transakciách, resp. ponukách v lokalite predmetu vlastníctva a naše ohodnotenie sme založili na týchto skutočnostiach spolu s našimi znalosťami a názormi na všeobecné trhové podmienky.

6.2 Všeobecné oceňovacie predpoklady

Naše ocenenie bolo vykonané na základe informácií poskytnutými Úradom Bratislavského samosprávneho kraja a na základe nasledovných predpokladov:

- (a) Vychádzali sme z informácií, ktoré nám boli predložené Úradom Bratislavského samosprávneho kraja a považovali sme ich za úplné a správne, čo sa týka vlastníctva, nájmu, rozmerov a kapacity nehnuteľností, územných rozhodnutí a ďalších relevantných informácií;
- (b) Okrem už spomenutých informácií v tejto Správe, ktoré môžu mať významný vplyv na hodnotu, žiadne iné práva prechodu a prejazdu, vecné bremená, zaťaženia alebo obmedzenia sa neviažu na predmetnú nehnuteľnosť;
- (c) Predmetná nehnuteľnosť je postavená a používaná v súlade so všetkými potrebnými plánovacími a stavebnými oprávneniami a nie sú žiadne spory so susednými vlastníckymi alebo nájomcami alebo s miestnymi obecnými úradmi;
- (d) Pozemok nie je predmetom akejkoľvek formy environmentálnej kontaminácie;
- (e) Nehnuteľnosť je v súlade s akýmikoľvek požiarovými a bezpečnostnými predpismi, predpismi týkajúcimi sa životného prostredia a iné regulačnými požiadavkami, ktoré môžu existovať;
- (f) Neboli vykonané žiadne konštrukčné prieskumy budov. Nie sme teda schopní vyhlásiť, že sú bez štrukturálnych chýb, hniloby a plesní, zamorenia alebo vady inej povahy, vrátane podozrenia na vlastnú slabosť v dôsledku použitia stavebných materiálov. Neboli vykonané žiadne testy materiálov;
- (g) Prognózy a odhady uvedené v ocenení sa majú vykladať striktné v spojení s vysvetlením, kvalifikáciu a predpokladmi stanovenými v Správe. Tieto prognózy a projekcie zahŕňajú významný prvok subjektívneho úsudku a sú navrhnuté tak, aby pomohli kupujúcim pri zvažovaní možných scenárov. Nie sú určené na poskytnutie akejkoľvek záruky, že sa docielu nejaký konkrétny výsledok. Predpoklady, na ktorých sú založené prognózy a projekcie sú považované za primerané v čase ocenenia, ale nie je daná žiadna záruka, že sú správne a úplné, alebo že také budú aj naďalej v budúcnosti;
- (h) Predmetný areál bol ocenený za predpokladu, že Bratislavský samosprávny kraj je 100% vlastníkom pozemkov a stavieb určených v tejto správe.

6.3 Špecifické oceňovacie predpoklady – Reziduálna metóda

6.3.1 Hrubé budúce výnosy projektu (GDV)

- Boli sme informovaní, že predmetný pozemok má výmeru 48 331 m². Pre budúci plánovaný projekt je potrebné výmeru očistiť o budúcu plochu infraštruktúry a to v odhadovanej výmere približne 15% z celkovej výmery. Po odpočítaní infraštruktúry dostávame čistú potenciálnu predajnú plochu pozemkov vo výmere 41 081 m²;
- Na základe zistenia možnej budúcej predajnej ceny za m² sme vykonali prieskum trhu obdobných pozemkov v porovnateľnej lokalite. V našej kalkulácii sme uvažovali s budúcou predajnou cenou €185 za m² pozemku;
- Z predajnej ceny sme odpočítali 2%, čo predstavujú náklady na predaj;
- Po prenásobení čistej celkovej predajnej plochy pozemku a upravenej predajnej ceny dostávame celkové čisté tržby z predaja vo výške € 7 448 049;

6.3.2 Časový harmonogram projektu

- V našej kalkulácii sme predpokladali, že príprava projektu bude trvať približne 12 mesiacov;
- Pre búracie práce odhadujeme trvanie približne 6 mesiacov;
- Výstavbu infraštruktúry a prípravu pozemkov na predaj odhadujeme približne na 12 mesiacov;
- Predaj pozemkov odhadujeme v trvaní 24 mesiacov (12 mesiacov počas výstavby a ďalších 12 mesiacov po výstavbe);

6.3.3 Náklady na výstavbu

- V našej kalkulácii sme odhadli náklady na búranie vo výške €1 100 000. Podľa podkladov, ktoré nám boli doručené, celková hrubá podlažná plocha budov v areáli je približne 19 110 m²;
- Náklady na výstavbu infraštruktúry a príprava pozemkov odhadujeme v celkovej výške €1 449 930;
- Nepredvídateľné stavebné náklady (stavebná rezerva) odhadujeme vo výške 3% z vyššie uvedených nákladov na výstavbu infraštruktúry;
- Náklady na profesie (povolenia, plánovanie projektu, architekt, stavebný dozor a atď.) odhadujeme vo výške 6% zo stavebných nákladov (vrátane nepredvídateľných nákladov);
- Náklady na marketing projektu odhadujeme vo výške 2% z čistých celkových tržieb z predaja pozemkov;

6.3.4 Finančné náklady

- Úrok bankového financovania odhadujeme vo výške 2,5 % p.a.;
- Celkové náklady na bankové financovanie odhadujeme vo výške €92 267;
- Celkové odhadované náklady projektu sú vo výške €2 990 262;

6.3.5 Plánovaný Zisk

- V našej kalkulácii sme uvažovali s plánovaným ziskom na úrovni 30% v celkovej výške €1 718 780;

6.3.6 Reziduálna hodnota pozemku

Ak od čistých celkových tržieb z predaja (€ 7 448 049) odpočítame celkové odhadované náklady (€2 990 262) a plánovaný zisk (€1 718 780) dostaneme hodnotu vo výške €2 739 006. Od tejto hodnoty je ešte potrebné odpočítať náklady obetovanej príležitosti vo výške €226 776 a náklady spojené s kúpou pozemku vo výške 1,5% z hodnoty predaja. Po odpočítaní týchto nákladov dostávame reziduálnu hodnotu pozemku v celkovej výške €2 475 104 zaokrúhlenú na €2 500 000.

Detailná reziduálna kalkulácia sa nachádza v prílohe 8 tohto reportu

6.4 Špecifické oceňovacie predpoklady – porovnávací metóda

Na odhad predajnej ceny individuálnych pozemkov bola použitá metóda porovnávania priameho predaja, pri ktorej sme zhromaždili aktuálne informácie o ponukách a predajoch porovnateľných pozemkov. Čistá predajná plocha individuálnych pozemkov, po odpočítaní plochy pre infraštruktúru, má celkovo 41 081 m².

Analyzované porovnateľné pozemky sa pohybujú v rozmedzí od 874 m² do 2 867 m² a ich cena sa pohybuje v rozpätí od 150 €/m² do 245 €/m².

V našom ocenení sme použili nasledovné premenné:

- Úprava ceny na základe atraktivity lokality;
- Úprava ceny na základe celkovej výmery;
- Úprava ceny na základe využitia pozemku;
- Úprava ponukovej ceny na predajnú cenu;
- Upravená predajná cena za m²

Každý analyzovaný pozemok je upravený o rozdiel medzi predmetným a porovnateľným pozemkom. Keďže každý porovnateľný pozemok sa nachádza v rovnako atraktívnej lokalite, priemerná výmera pozemku je v súlade s budúcou plánovanou predajnou plochou a využitie každého pozemku uvažuje s budúcou výstavbou rodinného domu, v našej kalkulácii sme neuvažovali so žiadnym percentom úpravy medzi predmetným a porovnateľným pozemkom.

V našej kalkulácii sme uvažovali iba s upravením ponukovej ceny každého porovnateľného pozemku na predajnú cenu a to jej ponížením o 5%. Podľa našich dostupných informácií je výška takejto zľavy štandardne dosiahnuteľná na trhu.

Evidovaná ponuka č.1 sa nachádza v bezprostrednej blízkosti predmetného areálu, v časti Záhorské sady. Celková výmera pozemku je 874 m² a jeho ponuková cena je 220 €/m². Ponúkaný pozemok je vhodný na výstavbu rodinného domu.

Evidovaná ponuka č.2 sa nachádza medzi ulicami Jána Raka a Trstínska v mestskej časti Záhorská Bystrica, približne 2,5 km severne od predmetného areálu. Celková výmera pozemku je 2 867 m² a jeho ponuková cena je 177 €/m². Na pozemku je vydané stavebné povolenie na stavbu (vybudovanie) IS pre 3 rodinné domy. Na hranici pozemku sa nachádzajú všetky inžinierske siete.

Evidovaná ponuka č.3 sa nachádza Na Vlčokách v mestskej časti Záhorská Bystrica, približne 1,6 km severne od predmetného areálu. Celková výmera pozemku je 900 m² a jeho ponuková cena je 245 €/m². Ponúkaný pozemok je vhodný na výstavbu rodinného domu. Na hranici pozemku sa nachádzajú všetky inžinierske siete.

Evidovaná ponuka č.4 sa nachádza medzi ulicami Jána Raka a Trstínska v mestskej časti Záhorská Bystrica, približne 2,5 km severne od predmetného areálu. Celková výmera pozemku je 915 m² a jeho ponuková cena je 186 €/m². Ponúkaný pozemok je rovinatý a vhodný na výstavbu rodinného domu. Na hranici pozemku sa nachádzajú všetky inžinierske siete.

Evidovaná ponuka č.5 sa nachádza na Pútnickej ulici v mestskej časti Záhorská Bystrica, približne 1,8 km severne od predmetného areálu. Celková výmera pozemku je 1 460 m² a jeho ponuková cena je 150 €/m². Pozemok má vlastnú príjazdovú cestu, susedí z troch strán s lesom a z jednej strany so stavebným pozemkom. Na pozemku sa nachádza voda, električka, predpríprava na alarm a internet, ako aj 40 m studňa. Ponúkaný pozemok je vhodný na výstavbu rodinného domu.

Evidovaná ponuka č.6 sa nachádza v bezprostrednej blízkosti predmetného areálu na Kučovanickej ulici v mestskej časti Záhorská Bystrica. Celková výmera pozemku je 945 m² a jeho ponuková cena je 182 €/m². Ponúkaný pozemok je vhodný na výstavbu rodinného domu. Na hranici pozemku sa nachádzajú všetky inžinierske siete.

Evidovaný predaj č.7 sa taktiež nachádza v bezprostrednej blízkosti predmetného areálu, v časti Záhorské sady. Celková výmera pozemku je 1 284 m² a jeho ponuková cena je 205 €/m². Ponúkaný pozemok je vhodný na výstavbu rodinného domu. Na hranici pozemku sa nachádzajú všetky inžinierske siete.

Po všetkých úpravách medzi porovnateľnými pozemkami a predmetným pozemkom dostávame priemernú upravenú predajnú cenu vo výške 185 €/m², ktorá následne vstupuje do reziduálnej kalkulácie.

Detailná kalkulácia je priložená v prílohe 8 tejto správy.

6.5 Zhrenutie Ocenenia

S prihliadnutím na obsah tejto Správy sme toho názoru, že trhovú hodnotu bývalého areálu Stredného odborného energetického učilišťa nachádzajúceho sa v Bratislave – časť Záhorská Bystrica, v Slovenskej republike, s výhradou predpokladov uvedených v nasledujúcej Správe, bola dňa 31. decembra 2016, v oblasti:

TRHOVÁ HODNOTA BÝVALÉHO AREÁLU STREDNÉHO ODBORNÉHO ENERGETICKÉHO UČILIŠŤA V BRATISLAVE

€ 2,500,000

(Dva milióny päťsto tisíc eur)

Trhová hodnota je chápaná ako odhadovaná hodnota nehnuteľnosti bez ohľadu na náklady spojené s predajom alebo kúpou, a bez nároku na zrážky za všetky s tým súvisiace dane. V trhovej hodnote teda nie sú započítané akékoľvek výdavky na realizáciu, alebo na zdanenie, ktoré by mohli nastať v prípade predaja. Táto nehnuteľnosť je posudzovaná, ako nehnuteľnosť bez akéhokoľvek zaťaženia hypotékou alebo inými poplatkami s tým súvisiacich.

Náklady na predaj a kúpu môžu zahrňovať nasledovné:

- (a) Zdanenie kúpy (Stamp duty) sa netýka prevodu vlastníctva k podielom spoločnosti vlastniacej nehnuteľnosť. Zdanenie prevodu vlastníctva pri predaji nehnuteľnosti je na Slovensku zrušené od 1. januára 2005;
- (b) Registrácia na súde a notárske poplatky sa rôznia v závislosti od konkrétnej transakcie, avšak ich objem nie je markantný.
- (c) Odmena agenta 1-3% z kúpnej ceny nehnuteľnosti plus DPH. Je pravdepodobné, že agentovi sa priznáva odmena vo výške 1% pri investičnom predaji a vyššia odmena okolo 3% sa priznáva pri kúpe pozemku.

7 Zoznam dokumentov použitých v Správe o ocenení

Nasledujúce dokumenty boli použité v Správe o Ocenení bývalého areálu Stredného odborného energetického učilišťa nachádzajúceho sa v Bratislave:

- Kópia výpisu listu vlastníctva z katastra nehnuteľností zo dňa 21.12.2016, LV č. 4526, katastrálne územie Záhorská Bystrica;
- Katastrálna mapa zo dňa 10.01.2017;
- Návrh geometrického plánu, ktorým sa z pôvodnej parc. č. 3253/3 odčleňujú parc.č. 3253/186 a parc. č. 3253/187;
- Územnoplánovacia informácia k funkčnému využitiu pozemku na parcele č. 3253/3, k. ú. Záhorská Bystrica;
- Informácie od vlastníka pozemku.

Príloha 1

Všeobecné princípy prijaté pre prípravu oceňovania a správ

Všeobecné princípy

Prijaté pre prípravu oceňovania a správ

Tieto Všeobecné princípy je potrebné vykladať v spojitosti so Všeobecnými obchodnými podmienkami spoločnosti JLL.

Naším cieľom je na začiatku prerokovať a dohodnúť podmienky našich pokynov, ako aj cieľ a základ pre naše ocenenie, aby sme si boli istí, že plne chápeme a splňame požiadavky nášho klienta. V tomto dokumente sú obsiahnuté všeobecné princípy, v súlade s ktorými štandardne postupujeme pri oceňovaní a príprave našich správ; tieto všeobecné princípy sa použijú, pokiaľ nie je výslovne dohodnuté inak a pokiaľ nie je konkrétna odchýlka od týchto princípov uvedená v texte správy. Vo vhodných prípadoch s Vami radi prerokujeme prípadné zmeny tak, aby tieto vyhovovali Vaším individuálnym požiadavkám alebo zabezpečíme realizáciu stavebných posudkov alebo prieskumov lokality, alebo akýchkoľvek ďalších detailných požiadaviek.

1 Súlad s právnymi predpismi a štandardmi oceňovania:

Ocenenie bude pripravené v súlade s predpismi RICS znalcami, ktorí spĺňajú požiadavky obsiahnuté v týchto predpisoch.

„Štandardmi RICS“ sa budú chápať RICS oceňovacie a profesionálne štandardy z Januára 2014 zverejnené Kráľovským inštitútom autorizovaných znalcov (RICS). Súlad so štandardmi RICS bude chápaný tak, že ocenenie a služby s ním súvisiace sú taktiež v súlade s Medzinárodnými štandardmi oceňovania zverejnenými Radou pre štandardy oceňovania. Kópia Štandardov oceňovania RICS je k dispozícii k nahliadnutiu na požiadanie.

2 Podklad pre ocenenie:

Naše správy uvádzajú aký je účel ocenenia a pokiaľ nie je uvedené inak, podkladom pre ocenenie je podklad uvedený v príslušných štandardoch oceňovania. Presný popis podkladu pre ocenenie, ktorý bol v danom prípade zvolený, je uvedený buď v správe alebo pripojený v týchto Všeobecných princípoch.

3 Výdavky pri nakladaní s majetkom, daňové výdavky a ďalšie záväzky:

Pri oceňovaní nebudú brané do úvahy žiadne výdavky alebo dane, ktoré môžu vzniknúť v prípade nakladania s majetkom.

Majetok bude pri oceňovaní posudzovaný tak, že na ňom neviažu žiadne hypotéky, záložné práva alebo iné obdobné ťarchy.

Pri oceňovaní taktiež nie je do úvahy braný možný dopad právnych predpisov, ktorých prijatie sa zvažuje.

Ocenenie je pripravené a vyjadrené bez DPH, pokiaľ nie je uvedené inak.

4 Zdroj informácií

Informácie, ktoré sú nám z jednotlivých zdrojov poskytnuté považujeme za úplné a správne, ako napríklad detaily o nájomcoch, dĺžkach nájmov, vylepšeniach vykonaných nájomcami, územných rozhodnutiach alebo ďalších podstatných otázkach uvedených v našej správe.

5 Dokumentácia

Pri výkone našej činnosti štandardne detailne neskúmame obsah nájomných zmlúv alebo dokladov o vlastníctve. Predpokladáme, pokiaľ nie sme informovaní o opaku, že vlastnícke právo ku každej nehnuteľnosti je riadne a prevoditeľné, všetka dokumentácia bola pripravená riadne a že neexistujú žiadne prekážky, obmedzenia, vecné bremená alebo iné náklady zaťažujúcej povahy, ktoré by mali podstatný vplyv na hodnotu podielu na príslušnej nehnuteľnosti, ako ani neprebiehajú súdne spory týkajúce sa nehnuteľnosti. V prípadoch, v ktorých nám boli poskytnuté dokumenty, neodporúčame spoliehať sa na náš výklad bez overenia Vašími právnikmi.

6 Nájomcovia

Aj keď pri ocenení nehnuteľnosti berieme do úvahy našu všeobecnú predstavu o postavení nájomcov, štandardne nevykonávame šetrenie finančnej situácie súčasných alebo potenciálnych nájomcov, pokiaľ to nie je výslovne požadované. V prípadoch, keď sa pri oceňovaní majetku berú do úvahy výnosy z prenájmu, predpokladáme, pokiaľ nie je sme informovaní o opaku, že nájomcovia sú schopní plniť si svoje peňažné záväzky vyplývajúce z ich nájomných zmlúv, nie sú v omeškaní s platením nájomného a neexistujú porušenia záväzkov zo strany nájomcov, o ktorých by sme nemali vedomosť.

7 Rozmery

Štandardne nevykonávame meranie priestorov, pokiaľ nie sme o to výslovne požiadaní a podkladom pre naše ocenenie sú informácie, ktoré nám boli poskytnuté. V prípadoch, kedy sa meranie vykonáva, toto sa zvyčajne realizuje v súlade s príslušnými miestnymi právnymi predpismi alebo v súlade s Predpisom meracích postupov vydaným Kráľovským inštitútom autorizovaných znalcov (RICS), s výnimkou poľnohospodárskych nehnuteľností alebo s výnimkou prípadov, v ktorých výslovne uvedieme, že sme sa spoliehali na iné zdroje.

8 Odhadovaná cena nájmu

Náš názor na cenu nájmu slúži výlučne na pomocné účely pri určení kapitálovej hodnoty a nemusí tak nevyhnutne predstavovať sumu, ktorá by mohla byť dohodnutá rokovaniami alebo stanovená znalcom, rozhodcom alebo súdom, pri prehodnocovaní alebo predĺžení prenájmu.

9 Územný plán a iné zákonné požiadavky:

Informácia o územnom plánovaní je, ak je to možné, získavaná ústne od príslušného stavebného úradu, a ak je vyžadované potvrdenie, odporúčame zabezpečiť od právnikov overenie, že:-

- i umiestnenie uvedené v našej správe je správne;
- ii majetok nie je nepriaznivo ovplyvnený žiadnymi inými konaniami vedenými orgánmi štátnej správy alebo podmienkami stanovenými orgánmi štátnej správy;
- iii neexistujú žiadne nevybavené zákonné oznámenia.

Naše ocenenia sú pripravované na základe toho, že priestory (a všetky práce s nimi súvisiace), sú v súlade s príslušnými zákonnými ustanoveniami a predpismi EÚ, vrátane protipožiarnych smerníc.

10 Stavebný posudok

Ak nie je výslovne požadované, nebudeme vyhotovovať stavebný posudok ani testovať služby a preto neposkytujeme žiadnu záruku alebo uistenie, že majetok je bez väd. V našich odhadoch sa snažíme poukazovať na akékoľvek zjavné vady alebo veci v havarijnom stave, ktoré počas našej prehliadky zaznamenáme alebo náklady na opravu, ktoré sú nám známe.

11 Škodlivé materiály

Bežne nevykonávame obhliadky na mieste s cieľom zistiť, či niektorá stavba nebola postavená alebo zrekonštruovaná s použitím škodlivých materiálov alebo postupov (vrátane, napríklad vysokohlinitého cementového betónu, drevitej vlny, chloridu vápenatého alebo azbestu). Naše odhady vychádzajú z toho, že neboli použité žiadne takéto materiály alebo techniky, ak nebudeme informovaní o opaku.

12 Miestne podmienky

Bežne nevykonávame prieskum miestnych podmienok za účelom zistenia vhodnosti pôdnych podmienok a služieb na účely, na ktoré sú alebo majú byť určené; ani sa nezaväzujeme vykonávať archeologické, ekologické či environmentálne prieskumy. Naše ocenenia vychádzajú z predpokladu, že stav nehnuteľnosti je v tomto smere dostačujúci a že na miestach, na ktorých má prebiehať výstavba, nebudú z týchto dôvod počas výstavby vynaložené žiadne mimoriadne náklady alebo nevzniknú meškania, ak nebudeme informovaní o opaku.

13 Enviromentálne podmienky

Ak nebudeme výslovne požiadaní, nebudeme vykonávať obhliadky na mieste, vypracúvať posudky alebo hodnotenia environmentálnych podmienok, alebo preskúmať historické záznamy za účelom zistenia, či pozemok alebo priestory sú, alebo boli kontaminované. Preto, ak nie je doporučené inak, naše ocenenie vychádza z toho, že nehnuteľnosti nie sú ovplyvnené kontamináciou alebo znečistením životného prostredia. Ak by nás však naše obhliadky na mieste a ďalšie odôvodnené šetrenia počas prípravy ocenenia viedli k presvedčeniu, že pozemok je pravdepodobne kontaminovaný, o našich zisteniach Vás budeme informovať.

14 Neuhradené záväzky

V prípade majetku, kde sa stavebné práce stále vykonávajú, alebo boli nedávno dokončené, nevytvárame pri oceňovaní rezervu pre vzniknuté, avšak zatiaľ nesplnené záväzky vzťahujúce sa na dokončené stavebné práce alebo záväzky voči dodávateľom, subdodávateľom alebo akýmkoľvek členom odborného a projektového tímu.

15 Poistenie

Pokiaľ nie sme informovaní o opaku, predpokladáme, že príslušné poisťné krytie je a naďalej aj bude platné za komerčne prijateľných podmienok, napríklad pokiaľ ide o nasledovné:

Kompozitné panely

Poisťné krytie na budovy obsahujúce niektoré druhy kompozitných panelov môže byť k dispozícii len s obmedzeniami,

za zvýšené poistné, alebo nemusí byť k dispozícii vôbec. Informácie o druhu použitého panelu zvyčajne nie sú bežne dostupné. Vzhľadom na tom, naše cenové odhady nepočítajú s rizikom, že poistné krytie pre majetok nemusí byť k dispozícii, alebo môže byť k dispozícii len za nevýhodných podmienok.

Povodeň a stúpajúca hladina podzemnej vody

Naše ocenenie vychádza z predpokladu, že nehnuteľnosti sú poistené proti škode spôsobenej povodňami a stúpajúcou hladinou podzemnej vody. Ak nie je uvedené inak, naše odhady nepočítajú s rizikom, že poistné krytie pre akýkoľvek majetok nemusí byť k dispozícii, alebo môže byť k dispozícii len za nevýhodných podmienok.

16 Mlčanlivosť

Naše ocenenia a správy sú dôverné pre stranu, ktorej sú adresované vzhľadom na špecifický účel, na ktorý sa vzťahujú, pričom neprijímate žiadnu zodpovednosť voči tretím stranám. Naše ocenenia a správy ako celok alebo akékoľvek ich časť alebo akýkoľvek odkaz na nesmie byť zverejnený v žiadnom dokumente, vyhlásení alebo obežníku, ako ani v žiadnej komunikácii s tretími stranami bez nášho predchádzajúceho písomného odsúhlasenia formy a kontextu, v ktorom majú byť použité.

17 Vyhlásenie o spôsobe oceňovania

Sme povinní urobiť vyhlásenie o našom spôsobe oceňovania. Pri absencii osobitných vyhlásení v našej správe, nasledujúci text obsahuje všeobecné zhrnutie nášho spôsobu:

Väčšinu inštitucionálnych portfólií tvoria nehnuteľnosti produkujúce príjmy. Zvyčajne oceňujeme takéto nehnuteľnosti prostredníctvom príjmovej metódy oceňovania, kde uplatňujeme diskontnú sadzbu na súčasné nájomné a prípadné budúce očakávané príjmy. Podľa trhovej práce budeme buď oceňovať nehnuteľnosti použitím znížených peňažných tokov, ktoré zahŕňajú zodpovedajúcu diskontnú sadzbu a konečný výnos, alebo prijmemu mieru kapitalizácie používanú na súčasné a budúce zdroje príjmov.

Ak je prijatý druhý postup, používame buď hlavnú alebo terminovanú alebo obratovú metodiku, pričom pri prvom prístupe, kde sa budúca návratnosť generuje z pravidelného krátkodobého trhového nájomného, a pri druhom prístupe, kde ďalšia udalosť je tá, ktorá zásadne mení charakter príjmov alebo charakter investície. Tam, kde je skutočná riziko nenahradiťelných nákladov, vrátane tých, ktoré sú dosiahnuté za nájom, možná odchýlka je zapracovaná v ocenení.

Neobsadené budovy, okrem vyššie uvedenej metodiky, môžu byť ocenené a analyzované aj na základe porovnávacej metódy s ďalšími transakciami kapitálovej hodnoty, kde je to potrebné.

V prípade pozemkov vlastnených za účelom výstavby, volíme porovnávaciu metódu, kde je dostatok dôkazov, a/alebo zvyškovú metódu, najmä pokiaľ ide o zložitejšie návrhy výstavby alebo návrhy výstavby na mieru.

Existujú situácie pri oceneniach pre účely účtovných závierok, kde sme v našich oceneniach brali do úvahy skutočnosť, že nehnuteľností sú užívané vlastníkom. Tie sú oceňované na základe existujúcej úžitkovej hodnoty, za predpokladu, že priestory sú prázdne a budú potrebné pre pokračovanie súčasného podnikania. Takéto ocenenie ignoruje vyššiu hodnotu, ktorá by mohla existovať z alternatívneho využitia.

Príloha 2

Všeobecné obchodné podmienky

Všeobecné obchodné podmienky

Uvod

Použitie Všeobecných obchodných podmienok

Tieto Všeobecné obchodné podmienky (ďalej len ako „Podmienky“) sa použijú v prípade, keď JLL poskytujete klientovi služby pričom na poskytovanie týchto služieb nebola uzavretá písomná zmluva alebo v prípade, ak bola uzavretá písomná zmluva, použijú sa do rozsahu v ktorom si tieto Podmienky neodporujú s ustanoveniami písomnej zmluvy. V prípade konfliktu medzi ustanoveniami týchto Podmienok a ustanoveniami písomnej zmluvy, majú v časti, v ktorej si ustanovenia odporujú prednosť ustanovenia písomnej zmluvy. V prípade, ak tieto Podmienky odkazujú na zmluvu znamená to písomnú alebo neformálnu zmluvu, ktorá zahŕňa tieto Podmienky (ďalej len ako „Zmluva“).

JLL

JLL znamená Jones Lang LaSalle s.r.o., so sídlom Astoria Palace, Hodžovo námestie 1/A, 811 06 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 36 669 504, spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 42088/B alebo iný člen skupiny JLL, ktorý poskytuje služby alebo príslušnú časť služieb.

Uroveň služieb

Štandard

JLL bude poskytovať všetky služby za podmienok a na úrovni stanovenej písomne alebo, ak podmienky a úroveň poskytovania služieb nie sú písomne stanovené, za podmienok a na úrovni, na ktorej sa obvykle poskytujú v súlade s náležitou starostlivosťou JLL tak, ako je uvedené nižšie. Akékoľvek zmeny musia byť dohodnuté písomne.

Čo nie je zahrnuté

JLL nenesie žiadnu zodpovednosť za to, čo je nad rámec takto definovaných služieb. Najmä nemá povinnosť poskytnúť ani zodpovednosť za:

- názor na cenu, pokiaľ nebol daný výslovný pokyn na vykonanie oficiálneho ocenenia,
- posudok prípadne neposúdenie stavu nehnuteľnosti pokiaľ nebol daný výslovný pokyn na vykonanie oficiálneho
- prieskumu stavu nehnuteľnosti,
- bezpečnosť alebo správu nehnuteľnosti pokiaľ nebol daný výslovný pokyn na zabezpečenie týchto aktivít,
- bezpečnosť návštevníkov nehnuteľnosti ibaže je to uvedené v pokynoch.

Oceňovanie

JLL poskytovať služby oceňovania v súlade s profesionálnymi požiadavkami na striedanie znalcov, čoho následky budú dohodnuté písomne s tými klientmi, ktorí budú tieto služby požadovať.

Zodpovednosť a povinnosť vynaložiť náležitú starostlivosť

Náležitá starostlivosť

Spoločnosť JLL je povinná pri poskytovaní služieb konať vo vzťahu ku klientovi s náležitou starostlivosťou v súlade s pokynmi klienta do rozsahu, v ktorom tieto pokyny nie sú v rozpore s (a) týmito Podmienkami, (b) Zmluvou alebo (c) príslušnými právnymi predpismi a profesijnými pravidlami vydanými Kráľovským inštitútom autorizovaných znalcov (RICS). Spoločnosť JLL nie je povinná riadiť sa pokynmi klienta v prípade, ak sú tieto pokyny v rozpore s príslušnými právnymi predpismi, nariadeniami a profesijnými pravidlami vydanými Kráľovským inštitútom autorizovaných znalcov (RICS).

Zodpovednosť klientovi

JLL nebude niesť žiadnu zodpovednosť za následky, vrátane oneskoreného poskytnutia služieb alebo neposkytnutia služieb v prípade, keď klient alebo jeho zástupca:

- bezodkladne neposkytne informácie alebo iné materiály, ktoré JLL odôvodnene požaduje, alebo poskytnuté informácie alebo materiály sú nepresné alebo nekompletné. Klient zaručuje JLL, že JLL môže spoľahnúť na správnosť poskytnutých informácií a materiálov
- sa nebude riadiť pokynmi alebo odporúčaniami JLL.

Zodpovednosť JLL klientovi za svoju nedbanlivosť, ktorá spôsobí smrť alebo ujmu na zdraví je neobmedzená.

Jones Lang La Salle a klient sa dohodli na nasledovných obmedzeniach a výnimkách zodpovednosti Jones Lang La Salle. Zodpovednosť Jones Lang La Salle klientovi za škodu vyplývajúcu z porušenia alebo súvisiacu s

porušením zmluvných alebo zákonných povinností Jones Lang La Salle je:

- obmedzená do celkovej výšky 1 milión €,
- vylúčená v rozsahu, v ktorom je klient, osoba konajúca v klientovom mene alebo akákoľvek iná tretia strana zodpovedná za túto škodu,
- obmedzená na priamu a rozumne predvídateľnú stratu alebo škodu. Jones Lang La Salle nebude zodpovedať za akúkoľvek nepriamu alebo následnú stratu a/alebo škodu, vrátane ušlého zisku,
- v prípade ak je Jones Lang La Salle len jedným zo zodpovedných subjektov, obmedzená na podiel na škode a/alebo strate, ktorý je rozumne pripísateľný Jones Lang La Salle, bez ohľadu na to či niektoré alebo všetky ostatné zodpovedné subjekty zaplatia podiel na strate pripísateľný im,
- nenavyšovaná (v prípade ak to povoľuje zákon) akoukoľvek podmienkou alebo zárukou stanovenou Zmluvou, týmito Podmienkami, a/alebo akýmkoľvek právnymi/zákonnými obmedzeniami.

Spoločnosť JLL nebude zodpovedná za akékoľvek skryté vady nehnuteľnosti predanej, kúpenej alebo prenajatej Klientom, pokiaľ spoločnosť JLL o týchto vadách nemala vedomosť.

JLL a klient sa týmto podľa ustanovenia § 379 druhá veta Obchodného zákonníka č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov platného v Slovenskej republike dohodli, že JLL zodpovedá Klientovi výlučne za náhradu škody v rozsahu vyššie uvedených obmedzení a výnimiek zodpovednosti JLL, pričom klient sa týmto výslovne vzdáva práva na náhradu škody v rozsahu vyššie uvedených obmedzení a výnimiek zodpovednosti JLL.

Zodpovednosť tretím stranám

Spoločnosť JLL je povinná vynaložiť náležitú starostlivosť výlučne pre svojho klienta. Žiadna tretia strana nemá akékoľvek práva vo vzťahu ku JLL pokiaľ neexistuje písomná zmluva preukazujúca opak.

Zodpovednosť za tretie strany

JLL nenesie žiadnu zodpovednosť za výrobky alebo služby, ktoré za účelom poskytovania služieb musí odôvodnene získať od tretích osôb.

JLL môže poveriť tretiu osobu poskytovaním akejkoľvek časti služieb, pričom ak tak urobí:

- bez súhlasu klienta, JLL zodpovedá za konanie tretej osoby;
- (b) so súhlasom Klienta alebo na žiadosť Klienta, JLL nezodpovedá za konanie tretej osoby.

Ochrana zamestnancov

S výnimkou podvodného konania a trestného činu, žiadny zo zamestnancov skupiny JLL nie je klientovi osobne zodpovedný a klient ani nikto zastupujúci klienta nevzniesie osobne proti zamestnancovi alebo bývalému zamestnancovi žiadny nárok ani nezačne žiadne konanie.

Postup riešenia sťažností

Klient súhlasí s tým, že nepodnikne žiadne kroky ani nezačne akékoľvek konanie proti JLL bez toho aby sa predtým neobrátil so sťažnosťou na JLL v súlade s postupom riešenia sťažností JLL, ktorého podrobný opis je na požiadanie k dispozícii.

Zodpovednosť klienta voči JLL

Klient súhlasí, že odškodní JLL v prípade akýchkoľvek a všetkých nárokov tretích strán (čo bez obmedzenia zahŕňa všetky žaloby, nároky, konania, straty, škody náklady výdavky tretích strán), ktoré akokoľvek súvisia s poskytovanými službami s výnimkou zodpovednosti, o ktorej príslušný súd rozhodne (alebo JLL odsúhlasí), že bola zapríčinená podvodom, zámerným neplnením povinností alebo nedbanlivosťou JLL alebo zástupcu, za ktorého JLL podľa Zmluvy zodpovedá.

Dodanie služieb Časový rozvrh

JLL vynaloží náležitú snahu na dodržanie časového harmonogramu klienta, avšak nenesie zodpovednosť za jeho nedodržanie, pokiaľ to nebolo výslovne dohodnuté písomne; ani v tomto prípade však JLL nenesie zodpovednosť za omeškanie, ktoré je mimo jeho kontroly.

E-mailové a On-line služby

JLL môže pri poskytovaní služieb použiť elektronickú komunikáciu alebo systémy, pričom klientovi

sprístupní akýkoľvek potrebný softvér, ktorý nie je voľne dostupný.

Poistenie

JLL súhlasí, že uzavrie a bude udržiavať v platnosti príslušné poisťovné zmluvy, predovšetkým poistenie profesijnej zodpovednosti za škodu. Na požiadanie môže JLL predložiť dôkaz o uzavretí takéhoto poistenia.

Konflikt záujmov

V prípade, ak sa JLL dozvie o konflikte záujmov bez zbytočného odkladu informuje klienta a navrhne vhodné riešenia.

Zverejnenie

JLL ani Klient nesmú prostredníctvom médií zverejniť alebo vydať žiadne konkrétne informácie o poskytovaných službách bez súhlasu druhej strany.

Práva duševného vlastníctva

Všetky práva duševného vlastníctva k materiálom dodaných klientom patria klientovi a k materiálom pripravených JLL, patria JLL, ak nie je písomne dohodnuté inak. Každý z nich má nevýhradné právo používať poskytnuté materiály na účely, na ktoré boli dodané alebo pripravené. Žiadna tretia strana nemá právo na použitie materiálov bez osobitného súhlasu ich vlastníka.

Dôverné informácie

Každá zo strán musí zachovávať mlčanlivosť o všetkých dôverných informáciách a materiáloch, ktoré majú pre druhú stranu komerčnú hodnotu o ktorých sa dozvedela výlučne v súvislosti s poskytovaním služieb, avšak môže:

- ich použiť v rozsahu odôvodnene potrebnom na poskytovanie služieb,
- sprístupniť ich so súhlasom druhej strany,
- sprístupniť ich ak to vyžaduje zákon, právny predpis alebo príslušný orgán.

Táto povinnosť zostáva v platnosti po dobu 2 rokov po ukončení platnosti Zmluvy.

JLL bude dodržiavať právne predpisy týkajúce sa ochrany osobných údajov.

Následky ukončenia Zmluvy na materiály poskytnuté klientom

Pri ukončení Zmluvy je spoločnosť JLL za účelom dodržania právnych, regulačných a profesijných požiadaviek ponechať si jednu kópiu zo všetkých materiálov poskytnutých klientom alebo v mene klienta v súvislosti s poskytovaním služieb. Klient má právo požadovať vrátenie alebo zničenie všetkých ostatných materiálov, ktoré sa ho týkajú.

Odmena

V prípade, ak odmena nebola dohodnutá

V prípade, ak nie sú odmena a výdavky za služby písomne dohodnuté, JLL má právo na:

- spravodlivú a primeranú odmenu podľa vynaloženého času, a
- náhradu výdavkov riadne vynaložených v mene klienta.

Čiastočné poskytnutie služieb

V prípade, ak služby neboli poskytnuté v plnom rozsahu, JLL má právo na primeranú časť odmeny za poskytnuté služby podľa odhadu JLL.

DPH

Klient je povinný zaplatiť DPH podľa sadzby aktuálnej ku dňu vystavenia faktúry s DPH.

Úroky z dlžnej čiastky po splatnosti

V prípade ak faktúra nebola v plnej výške zaplatená do 28 (dvadsiatich ôsmich) dní, JLL je oprávnená účtovať úrok z omeškania z dlžnej sumy vo výške 15 % p.a. nad repo sadzbou Národnej banky Slovenska určenej od prvého dňa omeškania s platbou.

Rôzne

Postúpenie

Klient môže postúpiť práva a povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy s predchádzajúcim písomným súhlasom JLL. Takýto súhlas nebude bezdôvodne odopretý.

Ukončenie

Klient alebo JLL môžu zmluvu okamžite ukončiť písomnou výpoveďou v prípade, ak druhá strana:

- uspokojivo nenapravila podstatné alebo trvajúce porušenie Zmluvy ani po uplynutí primeranej lehoty, ktorá bola na tento účel poskytnutá v skoršej výzve,
- podľa zákonov krajiny, v ktorej bola spoločnosť založená je spoločnosť v úpadku.

JLL môže predčasne ukončiť Zmluvu, avšak len v prípade, ak naplnenie Zmluvy už nie je rozumne možné, najmä z dôvodov mimo kontroly JLL. Predčasné ukončenie musí byť vykonané doporučenou poštou a musí byť riadne odôvodnené. JLL môže zmluvu predčasne ukončiť v prípade, ak od JLL nemožno spravodlivo požadovať splnenie Zmluvy alebo Zmluvu nemožno rozumne nechať v platnosti (bez zmeny). Posúdenie toho, či nastala niektorá z okolností podľa predchádzajúcej vety je výhradne na JLL. Dôvodom na ukončenie zmluvy zo strany JLL je taktiež situácia alebo okolnosť, ktorou, podľa názoru JLL, môže JLL utpieť akúkoľvek ujmu na dobrom mene spoločnosti. V tomto prípade zostáva zachované právo JLL požadovať zaplatenie faktúr za svoju činnosť vykonanú až do momentu, kedy budú predbežné výsledky činnosti vykonanej do tejto doby predložené klientovi. JLL bude klientovi účtovať prípadne ďalšie výdavky.

Vplyv ukončenia na nároky

Ukončenie Zmluvy nemá vplyv na nároky, ktoré vznikli pred ukončením, ako ani vplyv na právo JLL na náležitú odmenu alebo náhradu výdavkov do dňa ukončenia Zmluvy.

Vzdanie sa práva a oddeliteľnosť

Nepresadzovanie alebo nevymáhanie týchto Podmienok neznamená vzdanie sa práva na ich presadzovanie alebo vymáhanie v budúcnosti alebo presadzovanie a vymáhanie akýchkoľvek ďalších podmienok Zmluvy.

Čiastočná alebo úplná neplatnosť, nezákonnosť alebo nevymáhateľnosť akýchkoľvek ustanovení Zmluvy nebude mať vplyv na platnosť, zákonnosť alebo vymáhateľnosť zvyšných ustanovení, ktoré zostávajú v plnej platnosti a účinnosti.

Oznámenia

Oznámenie je platné ak je písomné a adresované na poslednú známu adresu adresáta pričom sa bude považovať za doručené:

- momentom doručenia v prípade osobného doručenia,
- momentom skutočného prijatia v prípade odoslania doporučenou poštou,
- momentom skutočného prijatia v prípade odoslania faxom alebo elektronickou poštou.

Rozhodné právo a právomoc

Tieto Všeobecné obchodné podmienky a podmienky pokynov sa budú spravovať a budú vykladané v súlade so zákonmi Slovenskej republiky. Všetky spory budú s konečnou platnosťou urovnané Rozhodcovským súdom Slovenskej obchodnej a priemyselnej komory v Bratislave troma rozhodcami podľa jeho základných vnútorných pravidiel.

Príloha 3

Anglická definícia trhovej hodnoty nehnuteľnosti

The Basis of Valuation

Our valuation is carried out on the basis of the property's **Market Value**.

The **Market Value** is defined in the RICS Red Book as:

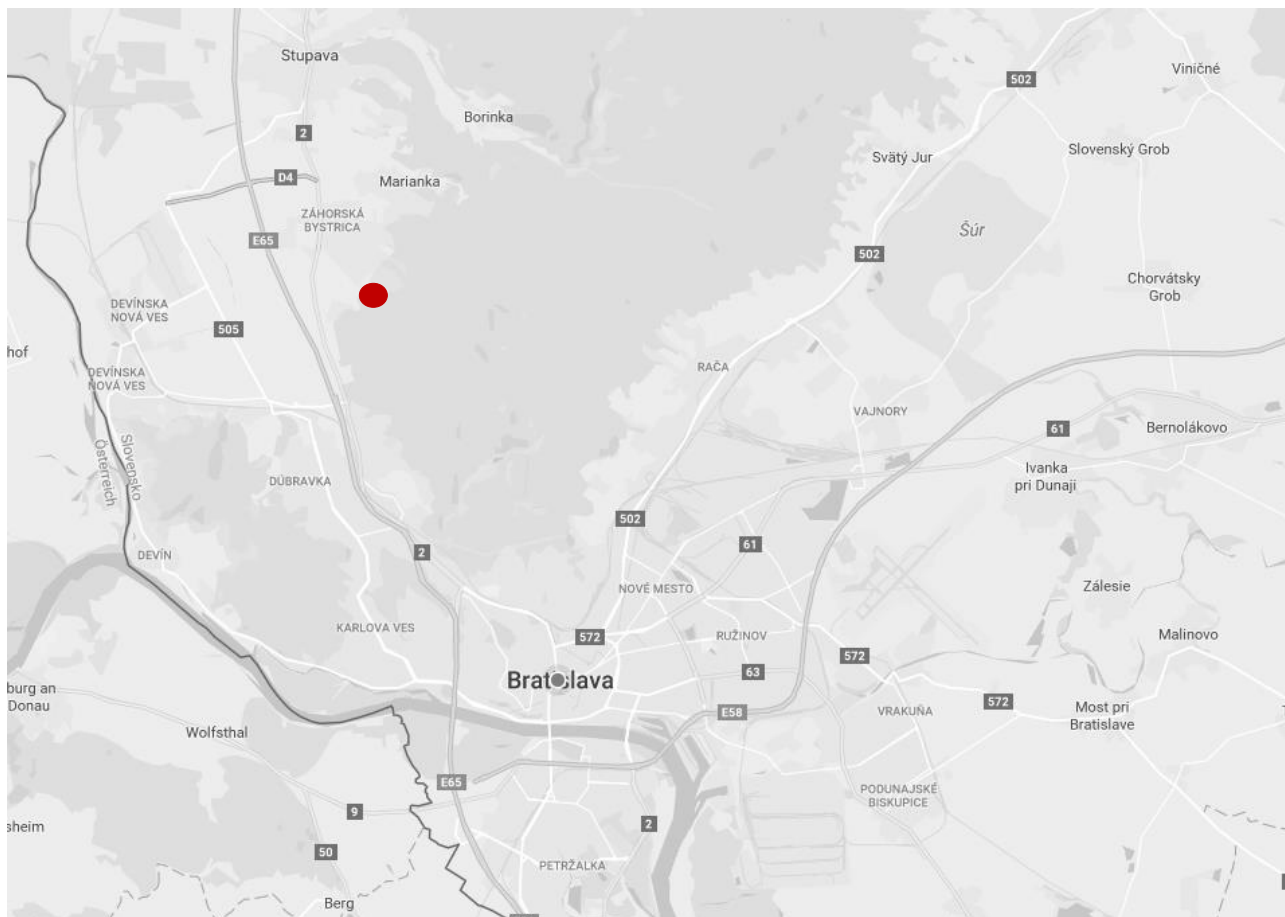
'The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion'.

Interpretive Commentary, as published in the RICS Valuation – Professional Standards (incorporating the International Valuation Standards):

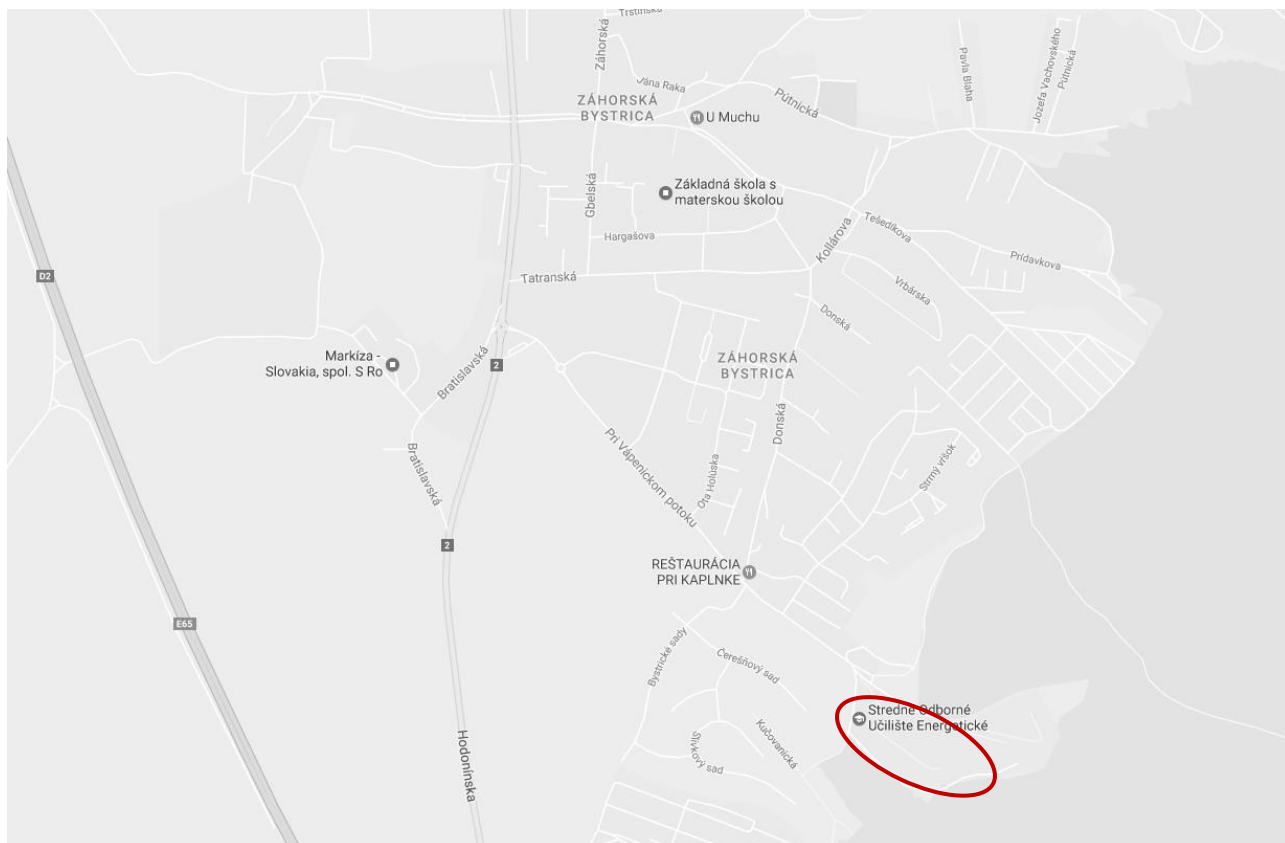
1. Market value is the basis of value that is most commonly required, being an internationally recognised definition. It describes an exchange between parties that are unconnected and are operating freely in the marketplace and represents the figure that would appear in a hypothetical contract of sale, or equivalent legal document, at the valuation date, reflecting all those factors that would be taken into account in framing their bids by market participants at large and reflecting the highest and best use of the asset. The highest and best use of an asset is the use of an asset that maximises its productivity and that is possible, legally permissible and financially feasible – see IVS Framework paragraphs 32–34 Market Value.
2. It ignores any price distortions caused by special value or synergistic value. It represents the price that would most likely be achievable for an asset across a wide range of circumstances. Market rent applies similar criteria for estimating a recurring payment rather than a capital sum.
3. In applying market value, regard must also be had to the conceptual framework set out in IVS Framework paragraphs 30–34 Market Value, which includes the requirement that the valuation amount reflects the actual market state and circumstances as of the effective valuation date.
4. Valuers must ensure in all cases that the basis is reproduced or clearly identified in both the instructions and the report. There is no mandatory requirement to refer to the IVS conceptual framework (IVS Framework paragraphs 30–34) in the valuer's report but, in appropriate cases, it may be useful to do so if it is considered likely to assist the client.
5. However, a valuer may be legitimately instructed to provide valuation advice based on other criteria, and therefore other bases of value may be appropriate. In such cases the definition adopted must be set out in full and explained. Where such a basis differs significantly from market value it is recommended that a brief comment is made indicating the differences.
6. Notwithstanding the disregard of special value (see definition in IVS Framework paragraphs 43–46 Special Value), where the price offered by prospective buyers generally in the market would reflect an expectation of a change in the circumstances of the asset in the future, the impact of that expectation is reflected in market value. Examples of where the expectation of additional value being created or obtained in the future may have an impact on the market value include:
 - the prospect of development where there is no current permission for that development and
 - the prospect of synergistic value (see definition in IVS Framework paragraph 47) arising from merger with another property or asset, or interests within the same property or asset, at a future date.
7. The impact on value arising by use of an assumption or special assumption should not be confused with the additional value that might be attributed to an asset by a special purchaser.
8. Note that in some jurisdictions a basis of value known as 'highest and best use' is adopted and this may either be defined by statute or established by common practice in individual countries or states.

Príloha 4

Mapa



Zdroj: <http://www.maps.google.com>



Zdroj: <http://www.maps.google.com>

Príloha 5

Katastrálna mapa

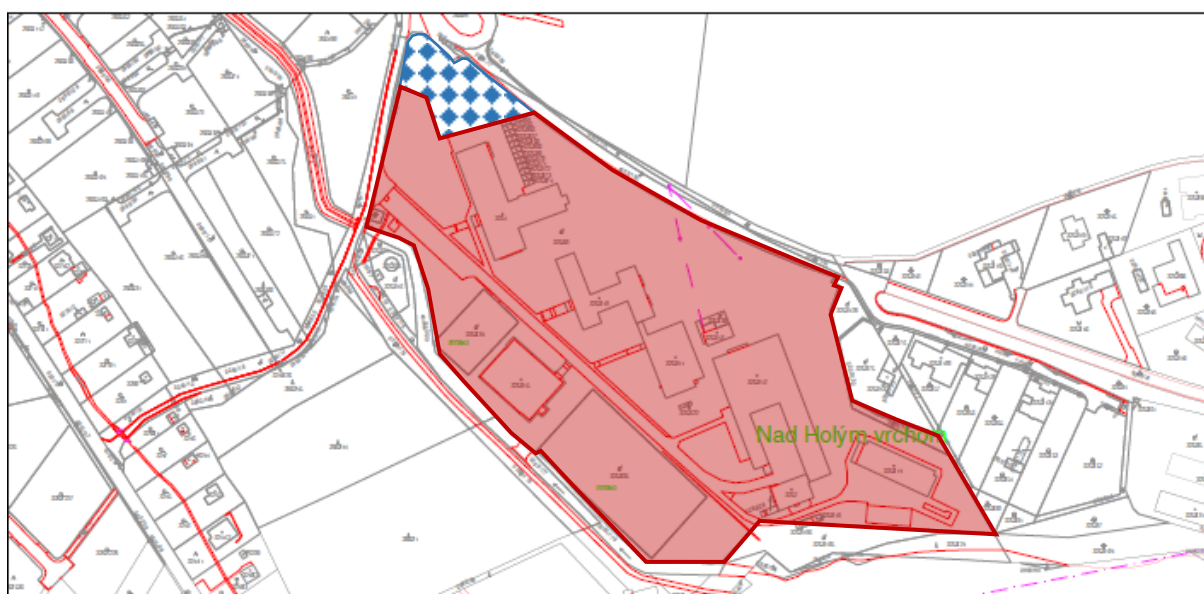
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

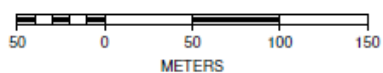
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava IV
Obec: BA-m.c. ZÁHORSKÁ BYSTRICA
Katastrálne územie: Záhorská Bystrica

10 January 2017 16:18



SCALE 1 : 3,202



Zdroj: www.katasterportal.sk



Predmet ocenenia



Novovzniknuté parc.č. 3253/186 a parc. č. 3253/187, ktoré
nie sú predmetom ocenenia

Príloha 6

Výpisy z katastra nehnuteľností

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bratislava IV

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. ZÁHORSKÁ BYSTRICA

Dátum vyhotovenia: 21.12.2016

Katastrálne územie: Záhorská Bystrica

Čas vyhotovenia: 14:47:25

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4526

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
3251	1781	Zastavané plochy a nádvoria	16	2		
3252	321	Zastavané plochy a nádvoria	16	2		
3253/ 3	35340	Zastavané plochy a nádvoria	18	2		
3253/ 7	993	Ostatné plochy	37	2		
3253/ 8	458	Ostatné plochy	37	2		
3253/ 9	18	Zastavané plochy a nádvoria	16	2		
3253/ 10	1083	Zastavané plochy a nádvoria	16	2		
3253/ 11	951	Zastavané plochy a nádvoria	16	2		
3253/ 12	2442	Zastavané plochy a nádvoria	16	2		
3253/ 13	186	Zastavané plochy a nádvoria	16	2		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 3253/ 13 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4042.						
3253/ 14	710	Zastavané plochy a nádvoria	16	2		
3253/ 15	1262	Zastavané plochy a nádvoria	16	2		
3253/ 16	418	Zastavané plochy a nádvoria	18	2		
3253/ 17	45	Ostatné plochy	37	2		
3253/ 19	39	Zastavané plochy a nádvoria	17	2		
3253/ 21	346	Ostatné plochy	37	2		
3253/ 22	14	Zastavané plochy a nádvoria	17	2		
3253/ 23	464	Ostatné plochy	37	2		
3253/ 24	939	Lesné pozemky	38	2		
3253/ 26	34	Zastavané plochy a nádvoria	17	2		
3253/ 27	22	Zastavané plochy a nádvoria	17	2		
3253/ 28	46	Zastavané plochy a nádvoria	17	2		
3253/ 34	1154	Zastavané plochy a nádvoria	18	2		
3253/ 35	4256	Zastavané plochy a nádvoria	18	2		
3253/ 38	85	Zastavané plochy a nádvoria	18	2		
3253/ 64	19	Zastavané plochy a nádvoria	16	2		
3253/ 65	18	Zastavané plochy a nádvoria	16	2		
3253/ 66	18	Zastavané plochy a nádvoria	16	2		
3253/ 67	18	Zastavané plochy a nádvoria	16	2		

Informatívny výpis

1/3

Údaje platné k: 20.12.2016 18:00

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
3253/ 68	19	Zastavané plochy a nádvoria	16	2		
3253/ 69	19	Zastavané plochy a nádvoria	16	2		
3253/ 70	18	Zastavané plochy a nádvoria	16	2		
3253/ 71	18	Zastavané plochy a nádvoria	16	2		
3253/ 72	18	Zastavané plochy a nádvoria	16	2		
3253/ 73	18	Zastavané plochy a nádvoria	16	2		
3253/ 74	18	Zastavané plochy a nádvoria	16	2		
3253/ 75	1444	Zastavané plochy a nádvoria	18	2		
3253/116	315	Zastavané plochy a nádvoria	18	2		
3253/120	1526	Zastavané plochy a nádvoria	22	2		
3253/121	308	Zastavané plochy a nádvoria	18	2		
3253/122	153	Zastavané plochy a nádvoria	22	2		
3253/129	410	Zastavané plochy a nádvoria	18	2		
3253/130	120	Zastavané plochy a nádvoria	18	2		
3253/131	272	Zastavané plochy a nádvoria	99	2		
3253/132	53	Zastavané plochy a nádvoria	16	2		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 3253/132 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4337.						
3253/133	110	Zastavané plochy a nádvoria	18	2		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

38 - Pozemok s lesným porastom, dočasne bez lesného porastu za účelom obnovy lesa alebo po vykonaní náhodnej ťažby

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Právny vzťah:

5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku (pozemkoch)

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
4014	3253/ 64	7	garáž		1
4015	3253/ 65	7	garáž		1
4016	3253/ 66	7	garáž		1
4017	3253/ 67	7	garáž		1
4018	3253/ 68	7	garáž		1
4019	3253/ 69	7	garáž		1
4020	3253/ 9	7	garáž		1
4021	3253/ 70	7	garáž		1
4022	3253/ 71	7	garáž		1
4023	3253/ 72	7	garáž		1
4024	3253/ 73	7	garáž		1
4025	3253/ 74	7	garáž		1

Stavby					
Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
7814	3251	11	internát		1
7814	3252	11	kotolňa		1
7814	3253/ 10	11	škola s telocvič.		1
7814	3253/ 11	11	škola s telocvič.		1
7814	3253/ 12	11	dielne		1
7814	3253/ 14	11	garáže		1
7814	3253/ 15	11	plaváreň		1
7814	3253/ 18	11	ubytovňa		1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 7814 nie je evidovaný na liste vlastníctva.

Legenda:

Druh stavby:

7 - Samostatne stojaca garáž

11 - Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava, PSČ 820 05, SR

1 / 1

IČO :

Tituly nadobudnutia LV:

Žiadosť č. 4793/2002 zo dňa 9.12.2002 o zápis delimitačného protokolu

Žiadosť č. 8788/2003 zo dňa 20.10.2003 o zápis stavieb a GP č. 234-098/2003

Žiadosť č. ORGSM 76/69/2004 zo dňa 4.11.2004 o zápis delimitačného protokolu

Žiadosť č. 100123/2006-SEM/66 zo dňa 24.08.2006 o zápis delimitačného protokolu zo dňa 24.08.2006 - Z 1908/06

ČASŤ C: TARCHY

Por.č.:

- 1 Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., IČO: 36361518, so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa GP č. 35735325-197/2012 na pozemku s parcelným číslom 3253/13, 3253/38, 3253/3, 3253/120, 3253/121, 3253/23 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x22kV VN linka č. 212 na trase BA TC2 - Rz Stupava, Z-21424/12

Iné údaje:

Parc. č. 3253/20 a 3253/25 sú po THM a ZMVM majetkovoprávne neusporiadané podľa R-105/05 zo dňa 30.05.2005, (zápis GP č. 2303/11 - p.č. 3253/178, 3253/179, Z-17626/11)
Žiadosť o zápis zmeny adresy sídla
GP č. 201/2005, GP č. 39/06

- 1 Zápis GP č. 236/2005, Z-2064/11

- 1 Oprava kódu využitia pozemku parc. č. 3253/131 - R 2908/16;

Poznámka:

Bez zápisu.

Príloha 7

Fotografie







Príloha 8

Kalkulácia – trhovú hodnota



Reziduálne ocenenie

Bývalý areál Stredného odborného energetického učilišťa,
Bratislava – Záhorská Bystrica, Slovensko

Dátum ocenenia		31/12/2016	
Celkové tržby		Mena	
		Euro	
Využitie	Čistá predajná plocha	Predajná cena za m ²	Celkové tržby
Individuálne pozemky na predaj	- 41,081 -	185	- 7,600,050 -
			Náklad na predaj 2%
			Čistá celková tržba z predaja
			Euro/sq m 181
Čistá celková tržba z predaja		Euro	
		7,448,049	
Časový harmonogram		Kumulatívne	
Rok	Mesiac	Mesiac	Počet rokov na konci
	Začiatok	Koniec	
Príprava projektu	1.00	1	12
Búracie práce	0.50	13	18
Výstavba	1.00	19	30
Predaj pozemkov	1.00	31	42
			Ukončenie predaja pozemkov
			07/2016
			12/2017
			07/2018
			07/2019
			07/2020
Náklady projektu			
Búracie náklady	Hrubá podlažná plocha budov v areáli v m ²	Euro/m ²	
Slavby	19,110	58	1,100,000
Stavebné náklady	Celková výmera oceňovaných pozemkov	Euro/m ²	
Výstavba infraštruktúry a príprava pozemkov	48,331	30	1,449,930
	-	-	-
Ostatné náklady na výstavbu	0.00% zo stavebných nákladov	-	1,449,930
Nepredvídateľné stavebné náklady (stavebná rezerva)	3.00% zo stavebných nákladov	43,498	43,498
			2,593,428
Náklady na profesie (Povolenia, Plánovanie, Stavebný dozor, atď.)			
Náklady na profesie	6% zo stavebných nákladov (vrátane nepredvídateľných nákladov)	155,606	
Zvyšné náklady	0% zo stavebných nákladov (vrátane nepredvídateľných nákladov)	-	
			155,606
Marketing, Prenájom			
Marketing	2% z čistých celkových tržieb z predaja	148,961	2,749,034
Bankové financovanie (na náklady projektu bez nákladov na kúpu pozemku)			
Financovanie výstavby			92,267
			2,897,995
Celkové odhadované náklady projektu (bez plánovaného zisku a kúpy pozemku)		Euro	
		2,990,262	
Preinvestované náklady	31/12/2016	Vývoj	
Zostávajúce náklady na projekt (vrátane bankového financovania)	31/12/2016	0%	-
		100%	2,990,262
Plánovaný zisk			
		30.0% z čistých celkových tržieb z predaja	
			1,718,780
Zostávajúce odhadované náklady na projekt + plánovaný zisk (bez nákladov na kúpu pozemku)		Euro	
		4,709,042	
Reziduálna hodnota			
Čistá celková tržba z predaja		7,448,049	
Zostávajúce odhadované náklady na projekt + plánovaný zisk (bez nákladov na kúpu pozemku)		4,709,042	
Dostupný zostatok na kúpu pozemku (bez nákladov na obstaranie pozemku)			2,739,006
Náklady obetovanej príležitosti			
Financovanie @	2.50% základná sadzba + marža		
Počas rokov	3.50		226,776
			2,512,231
Náklady na kúpu pozemku			
Náklady na makléra a právne poplatky	1.5%		37,127
Hodnota pozemku (po odpočítaní nákladov na kúpu pozemku)		Euro	
		2,475,104	
		(Zaokrúhlene) € 2,500,000	
Výmera pozemku	48,331 m ²	Euro/m ²	€ 51.21
		(Zaokrúhlene Euro/sq m)	€ 50

Zoznam porovnateľných ponúkaných alebo predaných pozemkov v Bratislave k 12.01.2017							
	1	2	3	4	5	6	7
Lokalita	Bratislava - Záhorská Bystrica	Bratislava - Záhorská Bystrica	Bratislava - Záhorská Bystrica	Bratislava - Záhorská Bystrica	Bratislava - Záhorská Bystrica	Bratislava - Záhorská Bystrica	Bratislava - Záhorská Bystrica
Adresa	Záhorské sady (Podkerepušky)	Trstínska	Na Vlkovkách	Jána Raka	Pútnická	Kučovanická	Pri Vápenickom potoku
Zdroj informácií	Externé zdroje	Externé zdroje	Externé zdroje	Externé zdroje	Externé zdroje	Externé zdroje	Externé zdroje
Ponuka/ Predaj	Ponuka	Ponuka	Ponuka	Ponuka	Ponuka	Ponuka	Ponuka
Dátum uvedenia ponuky alebo predaja	január 2017	január 2017	január 2017	január 2017	január 2017	december 2016	jún 2016
Typ vlastníctva	Priame vlastníctvo	Priame vlastníctvo	Priame vlastníctvo	Priame vlastníctvo	Priame vlastníctvo	Priame vlastníctvo	Priame vlastníctvo
Využitie pozemku	Obytná zóna, pozemok vhodný pre výstavbu RD	Obytná zóna, pozemok vhodný pre výstavbu RD	Obytná zóna, pozemok vhodný pre výstavbu RD	Obytná zóna, pozemok vhodný pre výstavbu RD	Obytná zóna, pozemok vhodný pre výstavbu RD	Obytná zóna, pozemok vhodný pre výstavbu RD	Obytná zóna, pozemok vhodný pre výstavbu RD
Plocha (m2)	874	2,867	900	915	1,460	945	1,284
Celková cena (EUR)	192,280	507,459	220,500	170,000	219,000	171,600	263,220
Cena pozemku za m2 (EUR)	220	177	245	186	150	182	205
Poznámky	Pozemok s výmerou 874 m2 pre výstavbu rodinného domu v projekte Záhorské sady v Záhorskej Bystrici.	Pozemok sa nachádza medzi ulicami Jána Raka a Trstínska. Na pozemku je vydané stavebné povolenie na stavbu (vybudovanie) IS pre 3 rod. domy. Na pozemku sa počíta s prístupovou komunikáciou, ktorá je v podielovom spoluvlastníctve. IS na pozemku elektrika, na hranici prístupovej komunikácie voda, plyn a kanalizácia. Pozemok je možné rozdeliť na 3 samostatné pozemky, resp. na stavbu 3 rod. domov.	Nová lokalita so všetkými inžinierskymi sieťami, nová komunikácia, pozemky určené na výstavbu rodinných domov, tichá lokalita pod lesom	Pozemok sa nachádza medzi ulicami Jána Raka a Trstínska. Pozemok je určený na výstavbu rodinného domu. Výmera prístupovej komunikácie (spoluvlastnícky podiel) prislúchajúca k pozemku. Prístupová komunikácia je upravená pre stavebné účely. Pozemok je rovinný. Inžinierske siete sú pri pozemku.	Pozemok má vlastnú prístupovú cestu, susedí s troch strán s lesom z jednej strany so stavebným pozemkom. Pozemok má 1460 m2, je mierne spádovaný k prístupovej ceste, pozemok oplotený betónovým opločením s bránkou do lesa. Na pozemku sa nachádza voda a elektrika, na pozemku predpríprava na alarm a internet, voda formou 40 m studne s rozvodmi po pozemku, elektrika pripravená na dom, s rozvodmi na pozemku.	K pozemku je priamy prístup, IS v dosahu. Pozemok je v území v UP určenom na výstavbu rodinných domov a malopodlažnej zástavby.	Pozemok s južnou orientáciou o výmere 1284 m2 v Záhorskej Bystrici v exkluzívnom projekte Záhorské Sady. Pozemok vhodný na výstavbu rodinného domu. Na vstupe sa nachádzajú všetky inžinierske siete.
Úprava ceny na základe atraktivity lokality	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Úprava ceny na základe celkovej výmery	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Úprava ceny na základe využitia pozemku	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Úprava ponukovej ceny na predajnú cenu	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Upravená predajná cena za m2 (EUR)	209.00	168.15	232.75	176.50	142.50	172.51	194.75
Priemerná upravená predajná cena za m2 (EUR)	185.17						



Jones Lang LaSalle s.r.o.

Miroslav Škodáček
Senior Znalec
Astoria Palace
Hodžovo námestie 1/A, Bratislava
+421 2 59 20 99 21
miroslav.skodacek@eu.jll.com

Jones Lang LaSalle s.r.o.

Peter Nitschneider MRICS
Vedúci oddelenia Oceňovania
Astoria Palace
Hodžovo námestie 1/A, Bratislava
+421 2 59 20 99 20
peter.nitschneider@eu.jll.com

www.jll.sk

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2017.

This publication is the sole property of Jones Lang LaSalle IP, Inc. and must not be copied, reproduced or transmitted in any form or by any means, either in whole or in part, without the prior written consent of Jones Lang LaSalle IP, Inc.

The information contained in this publication has been obtained from sources generally regarded to be reliable. However, no representation is made, or warranty given, in respect of the accuracy of this information. We would like to be informed of any inaccuracies so that we may correct them.

JLL does not accept any liability in negligence or otherwise for any loss or damage suffered by any party resulting from reliance on this publication.